



**Excmo. Ayuntamiento de Serranillos del Valle**  
**Plaza de España, 1**  
**28979 Serranillos del Valle (Madrid)**

**26-UB2-00067.7/2023**  
**SIA 23/065**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/388120.9/23 del pasado día 14 de abril de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

## **1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN**

### **1.1. Antecedentes Administrativos**

Con fecha 22 de marzo de 2023 y número de registro 10/310366.9/23 el Excmo. Ayuntamiento de Serranillos del Valle remite a la Dirección General de Urbanismo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 14 de abril de 2023 y nº de registro 10/388120.9/23, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica, actual Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle.

Por tanto, con fecha 14 de abril de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha 17 de enero de 2022 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Serranillos del Valle de fecha 23 de diciembre de 2021 por el que somete a información pública, durante un plazo de tres meses, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

Con fecha 20 de abril de 2023 y número de referencia 26/007319.6/23 se remite a la Dirección General de Urbanismo una petición de documentación complementaria, en la cual se solicita el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública, así como el resultado del mismo. El mismo día 19 de abril de 2023 se comunica al Ayuntamiento de Serranillos del Valle la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.



Con fecha 21 de abril de 2023 y número de referencia 10/418060.9/23 el Ayuntamiento de Serranillos del Valle remite Certificado del Secretario General del Ayuntamiento en el que señala que se han recibido 7 alegaciones durante el periodo de información pública.

Con fecha 25 de abril de 2023 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 14 de abril de 2023 se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. Con fecha 26 de abril de 2023 se informa al Ayuntamiento de Serranillos del Valle de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas correspondientes.

## 1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

En virtud del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Serranillos del Valle de fecha 23 de diciembre de 2021 se somete a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle por un plazo de tres meses, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 13 de 17 de enero de 2022.

Según el Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de fecha 20 de abril de 2023, se han recibido un total de 7 alegaciones durante el periodo de información pública, 5 de las cuales han sido presentadas por particulares, una por Canal de Isabel II y la restante por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Estos escritos han sido tomados en consideración para la elaboración del presente Documento de Alcance, extractándose su contenido a continuación de manera somera:

- Dos de los particulares consideran que existen fincas alejadas del núcleo urbano que deben ser clasificadas como suelo urbano
- Otro particular aporta sugerencias respecto a las condiciones de parcela y superficie mínima de vivienda establecidas en la ordenanza 1 “Casco Histórico”. Asimismo, pone de manifiesto errores en la ficha de Ordenación del sector SR1 y solicita eliminar una pequeña zona verde propuesta por el Plan General que actualmente es utilizada como acceso a las dos viviendas a las que da frente.
- Otro de los particulares solicita cambios en la ordenación prevista en los parajes denominados “La Olivilla” y “El Prado” con objeto de mejorar la conexión con los futuros desarrollos.
- Otro particular solicita la rectificación de los linderos del Sector ST-1 que afectan a las fincas de su propiedad, por no coincidir con la información que figura en el Registro de la Propiedad.
- La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid emite informe en el que solicita completar o subsanar la documentación urbanística conforme a una serie de observaciones realizadas en el ejercicio de sus competencias. En el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance se recogen los condicionantes establecidos por este organismo tanto en este informe como en los emitidos con posterioridad.
- Canal de Isabel II informa sobre los terrenos de su propiedad y sus infraestructuras adscritas que se ubican en el término municipal de Serranillos del Valle. Asimismo, realiza una serie de consideraciones relativas, entre otras, a la calificación urbanística de las redes de abastecimiento y saneamiento y las correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) y señala diversos preceptos que deben incorporarse en



las Normas Urbanísticas. Al igual que en el caso anterior, en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance se recogen los condicionantes establecidos por este organismo.

Cabe señalar que la documentación aportada para la emisión del presente Documento de Alcance está elaborada con fecha posterior a la finalización del periodo de información pública, incluyéndose en el apartado 5 de la Memoria justificativa el análisis municipal de las alegaciones recibidas.

### 1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 14 de abril de 2023, la cual está fechada en noviembre de 2022 y se estructura conforme al siguiente índice:

- I. MEMORIA
  - Memoria de información
  - Memoria justificativa
- II. ANEXOS A LA MEMORIA
  - Resumen de alternativas
  - Cuadros resumen de parámetros
  - Estudio económico-financiero
  - Estudio de transporte y movilidad
  - Memoria de ordenación de infraestructuras
  - Sugerencias recibidas al Avance del PGOU
- III. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES E INSTALAC.
- IV. PLANOS
  - Planos de información
  - Planos de ordenación
- V. REVISIÓN DEL PATRIMONIO
- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

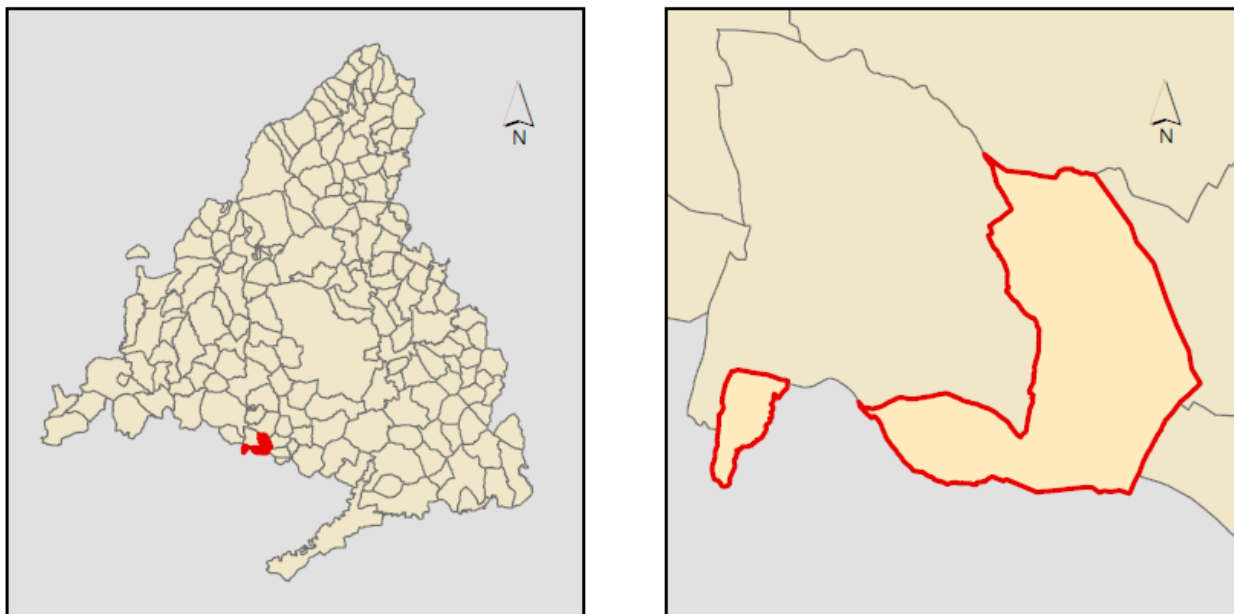
Tal y como se ha señalado en el apartado anterior, la documentación recibida es de fecha posterior al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Serranillos del Valle de fecha 23 de diciembre de 2021 por el que se somete a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle, sin que se haya localizado en el documento técnico una descripción de las modificaciones que, en su caso, se hayan incorporado al documento expuesto públicamente.

### 1.4. Descripción del ámbito

El término municipal de Serranillos del Valle ocupa una superficie total de 13,28 km<sup>2</sup> y se encuentra emplazado en la zona sur de la Comunidad de Madrid, en el límite de la provincia de Toledo y linda con los municipios de Batres, Moraleja de Enmedio, Griñón y Cubas de la Sagra, ubicados en la Comunidad de Madrid, y Carranque y Ugena, los cuales pertenecen a la provincia de Toledo. Existe



en el municipio un enclave conocido como Las Cárcavas, separado físicamente del resto del término municipal y ubicado al oeste, junto al río Guadarrama, entre los términos municipales de Batres y Carranque, que está caracterizado por constituir una unidad de relieve y vegetación diferenciada.



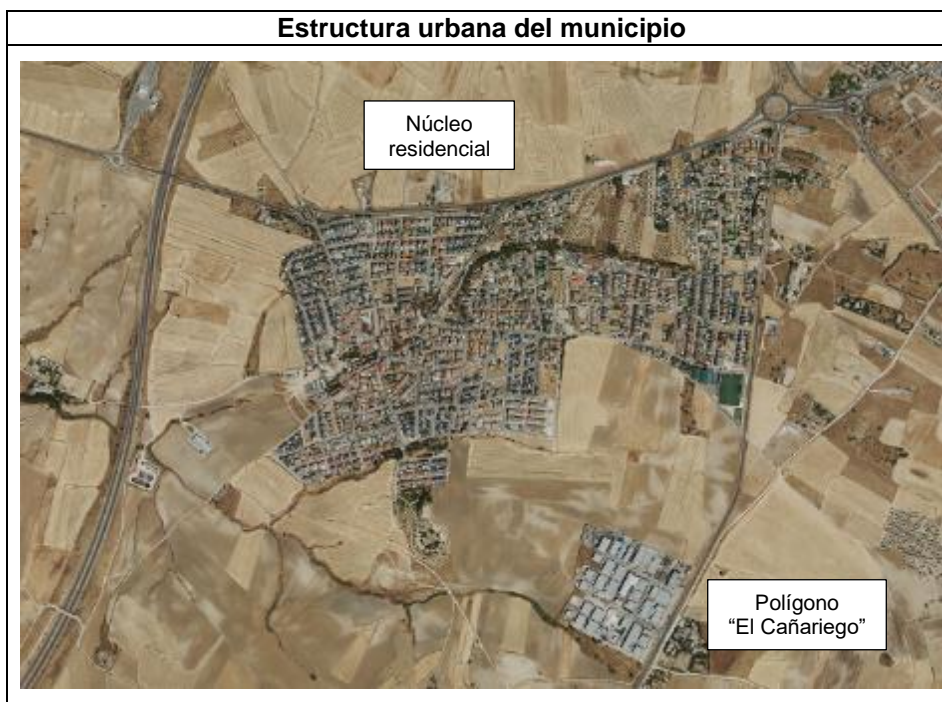
El municipio de Serranillos del Valle se considera encuadrado en la comarca natural e histórica de La Sagra, comprendida, aproximadamente, entre los ríos Guadarrama y Tajo y que incluye localidades pertenecientes a las provincias de Madrid y Toledo.

La tierra de La Sagra, llana y elevada, forma parte de la submeseta sur y constituye un ámbito paisajístico característico de campiña, dominado por un relieve suave y una diversidad de vegetación limitada por la actividad agrícola dedicada al cultivo cerealista. Las pendientes predominantes son inferiores al 10%, siendo las zonas más altas, correspondientes a las zonas de interfluvios, las que presentan las menores pendientes, inferiores al 5%.

Serranillos del Valle está integrado en la Mancomunidad de Servicios del Suroeste de Madrid, organismo constituido en 1980 para gestionar servicios comunes de los siguientes 10 municipios de la comarca suroccidental de la Comunidad de Madrid: Arroyomolinos, Batres, Casarrubuelos, Cubas de la Sagra, Griñón, Humanes de Madrid, Moraleja de Enmedio, Serranillos del Valle, Torrejón de la Calzada y Torrejón de Velasco.

Respecto a la estructura urbana del municipio, el núcleo residencial se organiza a partir del casco antiguo, el cual se ve rodeado de urbanizaciones más recientes, destacando por su compacidad y continuidad, a excepción de la parte norte del mismo, en la que se ubica una zona de olivares clasificada por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección ecológica (urbanización Moscatelares). Como unidad independiente se encuentra el polígono industrial denominado “El Cañariego”, que se ubica alejado unos 800 metros al sur del núcleo y conectado a él a través de la carretera M-415.





Por su parte, el municipio cuenta con varias urbanizaciones y edificaciones diseminadas por el suelo no urbanizable. De acuerdo con la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, en Serranillos del Valle existen las siguientes urbanizaciones ilegales:

- El Chorrillo: ubicada al noreste del término municipal.
- El Carrascal: que se ubica al sur del término municipal en el linde con la provincia de Toledo.
- Maricominos: localizada al Sureste del término municipal también en el linde con la provincia de Toledo.

Según se observa en la ortofoto del año 2022, en los tres casos se mantiene, aparentemente, la actividad residencial, habiéndose clasificado estos terrenos por la propuesta, junto con otros ocupados por distintas construcciones y edificaciones, como suelo no urbanizable en la categoría de "urbanizaciones existentes en suelo no urbanizable".

En cuanto a los espacios naturales protegidos, parte del término municipal se encuentra incluido en el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, pudiendo distinguirse dos zonas, una de ellas situada al norte del municipio que se ubica en Zona de Mantenimiento de la Actividad y la otra, que se corresponde con el enclave señalado anteriormente y que se ubica en Zona de Máxima Protección y en Zona de Protección y Mejora. Ambas zonas se sitúan dentro de la Zona Especial de Conservación ES 3110005 "Cuenca del río Guadarrama", espacio protegido Red Natura 2000.

El término municipal no incluye Montes Preservados ni Montes de Utilidad Pública, si bien, cuenta con terrenos cartografiados que incluyen los siguientes Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior:



| Código Unión Europea | Descripción  |
|----------------------|--|
| 5330                 | Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos                            |
| 6420                 | Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion |
| 9340                 | Encinares de "Quercus ilex y Quercus rotundifolia"                       |
| 91B0                 | Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia"                           |
| 92A0                 | Bosques galería de Salix alba y Populus                                  |

Las superficies cartografiadas como hábitats se sitúan en la zona del término municipal que está situada al oeste del municipio, y que se corresponde con el enclave ya señalado. Por su parte, al sur del término municipal discurre el corredor de aves esteparias principal, denominado "Corredor de la Sagra", dentro del tramo denominado "Griñón".

Hidrográficamente el municipio se encuentra en el sector centro-oriental de la Cuenca del Tajo, constituyendo unos de sus principales afluentes, el río Guadarrama, el eje de drenaje principal de la zona, discurrendo por el municipio los siguientes cauces:

- Río Guadarrama
- Arroyo del Villar
- Arroyo del Cuchillero
- Arroyo del Chorrillo
- Arroyo Sotillo
- Arroyo de la Alameda
- Arroyo Valdespino
- Arroyo del Carrascal
- Arroyo del Molino de Batres
- Arroyo de los Valles

Según indica la Memoria informativa, en el municipio discurren dos vías pecuarias recogidas en el Inventario de la red de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, la Vereda de Batres y la Vereda Toledana.

En cuanto al Patrimonio Cultural existente en el municipio, se cuantifican varios bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, siendo en su mayoría, yacimientos arqueológicos documentados, cuyo régimen de protección es el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Respecto a las infraestructuras viarias, el municipio es atravesado en su extremo oeste, y con dirección Norte-Sur, por la autopista de peaje de titularidad estatal AP-41. En el ámbito autonómico, el municipio es atravesado en dirección este-oeste por la carretera M-404, y en dirección sur-norte por la carretera M-415, que pertenecen, respectivamente a la Red Secundaria y a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, en la actualidad, el municipio depura sus aguas residuales en la EDAR de Serranillos del Valle, situada al oeste de su término municipal y gestionada por Canal de Isabel II, a excepción del polígono industrial "El Cañariego", que dispone de una EDAR de gestión privada. Por su parte, el abastecimiento al municipio de agua para consumo humano procede del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II desde el depósito de la ETAP de Griñón, salvo el citado polígono industrial "El Cañariego", que se abastece mediante recursos propios.



El suministro de energía eléctrica al municipio es realizado a través de varias líneas de 15 KV procedentes de las subestaciones de Moraleja y Torrejón de Velasco, y desde 2011 de la subestación de Griñón. Además, existe una línea de 45 KV que discurre en dirección Este-Oeste al Sur del casco urbano. En relación a los centros de transformación existentes, en su mayoría prefabricados, se ubican tres centros de 2x 630 KVA en el polígono industrial y diecinueve centros de 400/630 KVA en el suelo urbano.

En cuanto a las dotaciones existentes, se indica en la Memoria informativa que Serranillos del Valle cuenta en la actualidad con 22,04 hectáreas de dotaciones y equipamientos, de las que 12,48 hectáreas son de zonas verdes existentes y 9,56 hectáreas son de equipamientos, tanto públicos como privados, en los que se incluyen las cuatro residencias de mayores del borde noreste del núcleo urbano que en conjunto representan una superficie de 0,85 hectáreas.

Finalmente, respecto a la población actual y futura del municipio, consultado el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, se observa que Serranillos del Valle cuenta, a fecha 1 de enero de 2023 con 4.625 habitantes. La propuesta del Plan General plantea tres hipótesis de crecimiento poblacional, el denominado Escenario Tendencial, que prevé una población para el año 2037 de 5.984 habitantes, el Escenario Optimista, que prevé para este mismo año una población de 6.283 habitantes, y el Escenario Pesimista, que prevé 4.778 habitantes.

### 1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El municipio de Serranillos del Valle se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, que regulan estas materias y que establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vinculan las determinaciones del planeamiento general:

- Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado mediante Decreto 26/1999, de 11 de febrero (modificado por Decreto 124/2002, de 5 de julio).
- Espacios de la Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadarrama” (ES3110005) cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante decreto 105/2014, de 3 de septiembre del Consejo de Gobierno (modificado por Decreto 26/2017, de 14 de marzo).
- Hábitats de Interés Comunitarios protegidos en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (carreteras e infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por su respectiva normativa sectorial.
- Red de vías pecuarias protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Presencia de diversos cauces con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.



## 1.6. Objetivos de la Propuesta

### 1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en Serranillos del Valle es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 26 de octubre de 2006, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 278 de 22 de noviembre de 2006 (en adelante PGOU06).

De acuerdo con los datos que figuran en el apartado 4.2 de su Memoria de Ordenación, el PGOU06 divide el término municipal en las siguientes clases y categorías de suelo:

| CLASE DE SUELO                            |                | SUPERFICIE |      |                     |             |
|---|----------------|------------|------|---------------------|-------------|
|   |                | PARCIAL    | %    | TOTAL               | %           |
| <b>Suelo urbano</b>                       | Consolidado    | 120,92 Has | 9,06 | <b>124,95 Has</b>   | 9,37        |
|   | No consolidado | 4,03 Has   | 0,30 |                     |             |
| <b>Suelo urbanizable</b>                  | Sectorizado    | 111,65 Has | 8,37 | <b>229,45 Has</b>   | 17,20       |
|   | No sectorizado | 117,80 Has | 8,83 |                     |             |
| <b>Suelo no urbanizable de protección</b> |                |            |      | <b>979,59 Has</b>   | 73,43       |
| <b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>            |                |            |      | <b>1.333,96 Has</b> | <b>100%</b> |

Según el apartado 3.2.1.1 de la citada Memoria de Ordenación del PGOU06, el suelo urbano se divide en 6 "Áreas Homogéneas", de las cuales 5 cuentan con uso global residencial y una con uso industrial. Según se indica, en el suelo urbano consolidado se delimitan 3 ámbitos de actuación singulares de escasa entidad (AS1, AS2 y AS3), que por sus características específicas de ordenación y/o gestión se remiten a alguna figura de planeamiento (estudio de detalle) para su desarrollo y que, según sus fichas de ordenación, prevén un total de 54 viviendas. Por su parte, el suelo urbano no consolidado lo compone dos ámbitos de actuación de uso global residencial con previsión, según sus fichas de ordenación, de 136 nuevas viviendas (AA1 y AA2). Estos ámbitos de actuación ocupan terrenos ubicados al sur del núcleo que las NNSS anteriores clasificaban como suelo no urbanizable pero cuyo entorno ha sufrido una fuerte consolidación en los últimos años.

En cuanto al suelo urbanizable, conforme se indica en el apartado 3.2.2.2 de la Memoria de Ordenación, el PGOU06 proponía un total de 8 sectores de suelo urbanizable sectorizado, de los cuales 6 sectores cuentan con uso global residencial con previsión de 1.295 viviendas y los dos sectores restantes cuentan con uso industrial.

Respecto al Suelo no urbanizable de protección, el PGOU06 lo divide en las siguientes categorías:

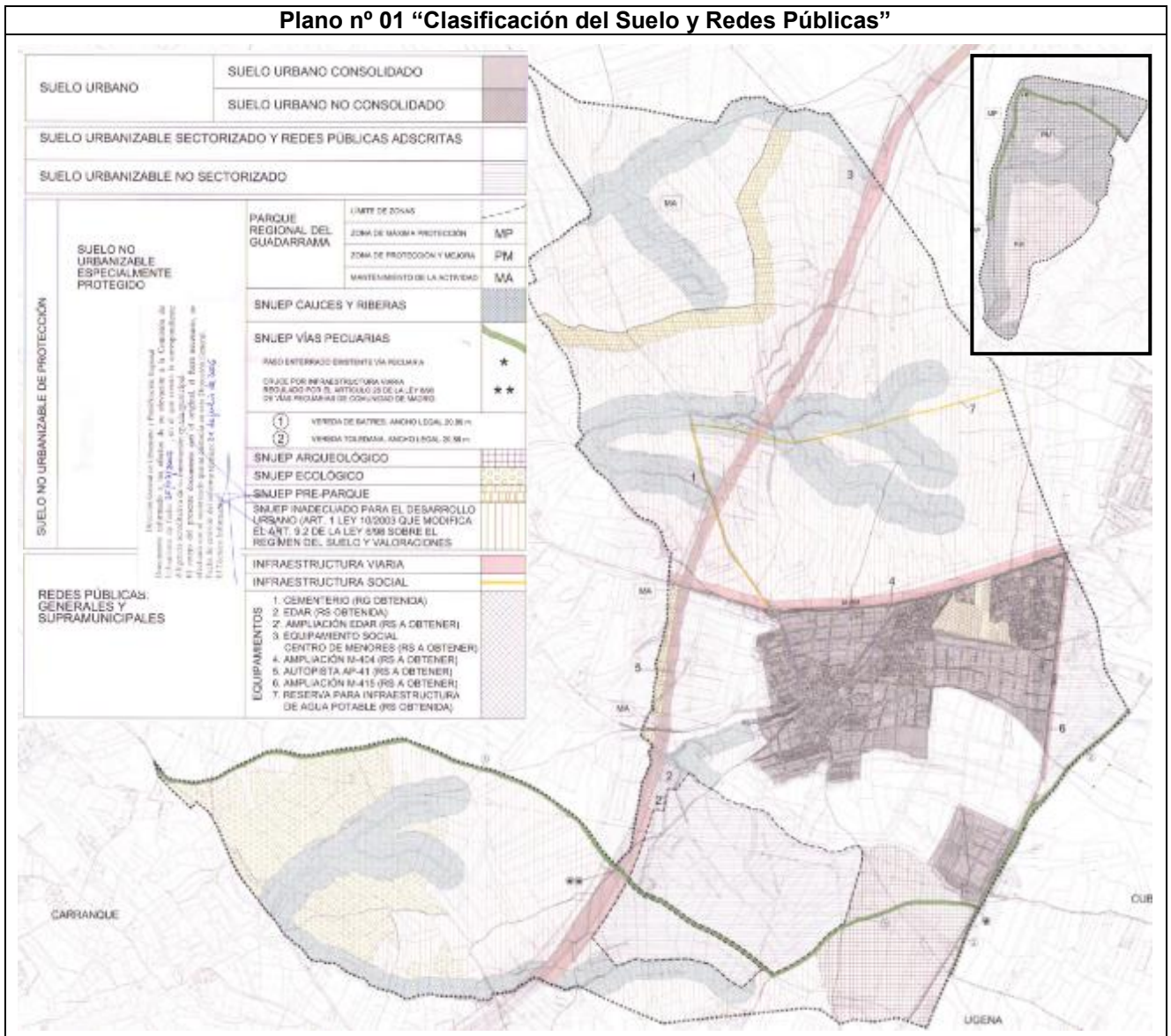
- Vías Pecuarias
- Cauces y riberas
- Protección ecológica
- Áreas de protección arqueológica
- Perteneciente al PORN
- Preparque
- Infraestructuras





- Equipamientos
- Inadecuado para el desarrollo urbano

En la siguiente imagen, se muestra el plano de clasificación del suelo del PGOU06:



De acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), el PGOU06 ha sido objeto de una modificación puntual relativa al cambio de posición de la Zona Verde Pública dentro de la manzana delimitada por las calles de La Frontera, Asturias y Andalucía, del casco urbano, la cual fue aprobada definitivamente por la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha 22 de mayo de 2008, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 143 de 17 de junio de 2008.

Respecto al grado de desarrollo del PGOU06, señala el nuevo Avance del Plan General en el apartado 5.3 de su Memoria informativa que únicamente uno de los sectores residenciales (SUZ-R5) cuenta con

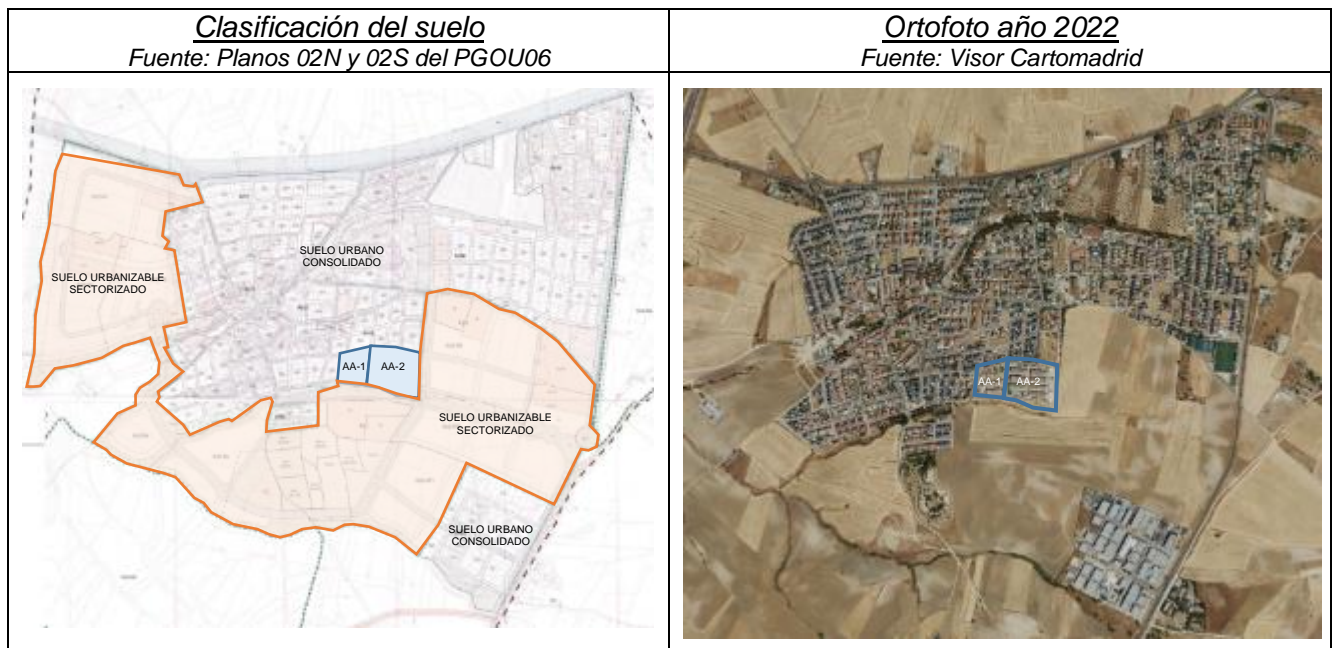
el correspondiente Plan Parcial aprobado en el año 2013, si bien, los propietarios desistieron de la iniciativa de desarrollo del sector en el año 2017. Por su parte, se indica que el Parque del Alamillo, ubicado al sur del núcleo y que se preveía como parte de las redes públicas adscritas de tres sectores no desarrollados ya ha sido obtenido y ejecutado. Por otro lado, observando la ortofoto del año 2022 se observa que han sido desarrollados los dos ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado y uno de los tres ámbitos delimitados en el suelo urbano consolidado.

De esta manera, considerando la incorporación al suelo urbano consolidado de los dos ámbitos de actuación desarrollados, obtenemos la siguiente división del término municipal en clases del suelo para el estado actual:

| CLASE DE SUELO                            |                | SUPERFICIE |      |                     |             |
|---|----------------|------------|------|---------------------|-------------|
|   |                | PARCIAL    | %    | TOTAL               | %           |
| <b>Suelo urbano</b>                       | Consolidado*   | 124,95 Has | 9,37 | <b>124,95 Has</b>   | 9,37        |
|   | No consolidado | 0,00 Has   | 0,00 |                     |             |
| <b>Suelo urbanizable</b>                  | Sectorizado    | 111,65 Has | 8,37 | <b>229,45 Has</b>   | 17,20       |
|   | No sectorizado | 117,80 Has | 8,83 |                     |             |
| <b>Suelo no urbanizable de protección</b> |                |            |      | <b>979,59 Has</b>   | 73,43       |
| <b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>            |                |            |      | <b>1.333,96 Has</b> | <b>100%</b> |

\* Incluye la superficie de los ámbitos de actuación de SUNC desarrollados.

En las siguientes imágenes puede observarse el grado de desarrollo del PGOU06 en la actualidad:

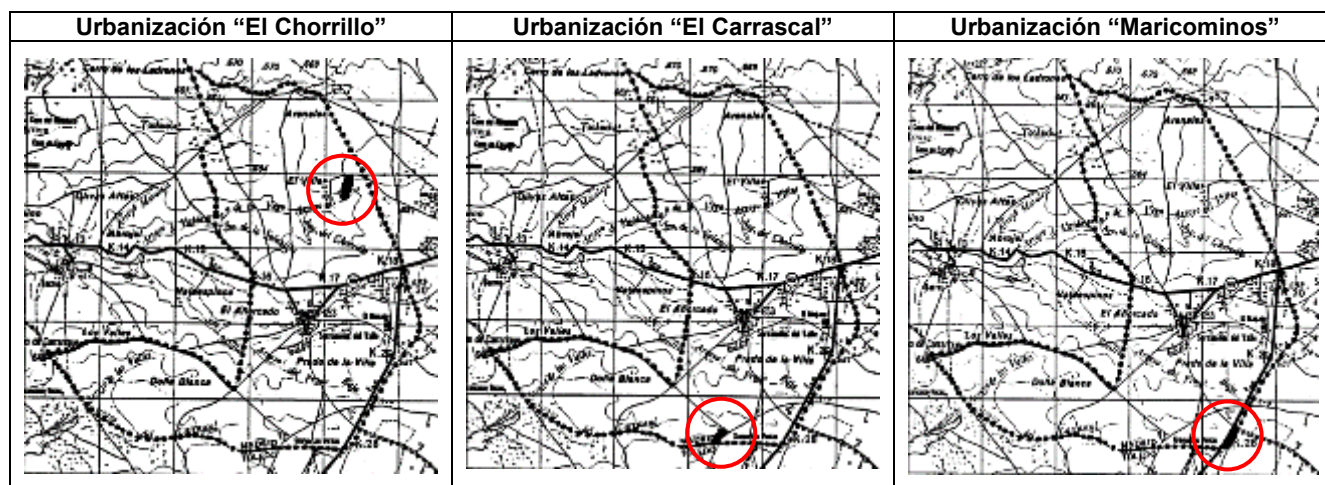


Señala en el apartado 6.1.1 de la Memoria justificativa que los sectores de suelo urbanizable no han sido desarrollados tanto por la situación de crisis económica y financiera que ha atravesado el país, como a nivel urbanístico, por el hecho de que las cesiones de redes públicas sean muy superiores a

las de otros municipios que tienen adaptado el planeamiento a los nuevos requerimientos, lo que supone tener que asumir a los propietarios una carga muy elevada.

Finalmente, conviene señalar la situación actual de las tres urbanizaciones incluidas en el Anexo de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid señaladas en el apartado 1.4 de este Documento de Alcance (El Chorrillo, El Carrascal y Maricominos), para las que el Catálogo de Urbanizaciones Ilegales elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda propuso, en los tres casos, la restauración del medio físico.

A continuación, se muestra la localización en el municipio de las tres urbanizaciones ilegales, obtenidas de las fichas que se incluyen en el citado Catálogo:



Los acuerdos adoptados al respecto por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid en sesión celebrada el día 24 de mayo de 1988, establecían el mantenimiento de los terrenos ocupados por las tres urbanizaciones en la clase de suelo no urbanizable común, así como la restauración del medio físico, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 5 de julio de 1988.

El PGOU06 clasifica los terrenos ocupados por estas tres urbanizaciones ilegales como suelo no urbanizable especialmente protegido incluyéndolos en las categorías correspondientes a las de sus terrenos colindantes.

### 1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone

El apartado 4 de la Memoria justificativa señala que el objetivo de la propuesta del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle es dotar al municipio de un planeamiento que resuelva las necesidades reales y actuales del municipio. En líneas generales, las intenciones básicas que representan el modelo de ordenación que se propone en el Plan General se resumen en los siguientes aspectos:

- Incrementar los valores de calidad de vida del municipio de Serranillos del Valle y sus habitantes, atendiendo a la capacidad reguladora y transformadora de la realidad física, funcional y económica del municipio.
- Adecuar el planeamiento al dinamismo propio del municipio, configurando el Avance como un instrumento que defina un marco estable para su desarrollo, con la flexibilidad necesaria para



dar respuestas ágiles y oportunas a la evolución socioeconómica y aspiraciones legítimas de la población del municipio.

- Incorporar los criterios de sostenibilidad al planeamiento urbanístico de Serranillos del Valle y garantizar la conservación de los espacios de alto valor ambiental del municipio y la puesta en valor del patrimonio natural y paisajístico.
- Considerar e integrar la realidad urbana y territorial de Serranillos del Valle en su entorno próximo: más allá del necesario cumplimiento de la obligación de adaptación, la revisión debe tener en cuenta el potencial del municipio y su entorno coordinándolos con los planeamientos sectoriales y municipales próximos.
- Coordinar con otros planes y programas de carácter sectorial ya elaborados o en curso de ejecución, así como los diversos proyectos estratégicos previstos sobre el territorio o su entorno.
- Incorporar el uso de las nuevas tecnologías y su aplicación a la actividad urbanística, elaborando documentos más flexibles y dinámicos que contribuyan no solo a la mejora en los procesos de planificación sino a la participación, a la dinamización y mejora posterior a la gestión municipal.

### 1.6.3. Alternativas de Planeamiento

El apartado 6.1 de la Memoria justificativa y el apartado 4.2 del Documento Inicial Estratégico describen las alternativas examinadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General, entre las que se incluye la alternativa cero o de no actuación:

#### Alternativa 0: gran crecimiento residencial en suelo con fuertes cargas urbanísticas que dificultan su desarrollo.

Esta alternativa supone mantener inalterada la situación existente, asumiendo las determinaciones y criterios urbanísticos que se establecieron en el PGOU06, el cual proponía un importante crecimiento, especialmente en suelo. Tal y como se ha señalado anteriormente el suelo urbanizable no ha sido objeto de desarrollo debido a la crisis económica y financiera y a las elevadas cesiones de redes públicas previstas.

#### Alternativa 1: un crecimiento mínimo en torno al núcleo.

Esta alternativa supone un menor crecimiento de población y viviendas que el que estaba previsto en el PGOU06, así como una mayor diversidad de usos al incluir un sector con uso global terciario. Esta alternativa prevé el crecimiento residencial mediante vivienda multifamiliar dispuesta en dos sectores ubicados al sur y al oeste del núcleo. El crecimiento del parque industrial se prevé volcado hacia el viario existente mejorando esta infraestructura. Asimismo, se prevé una bolsa de suelo urbanizable no sectorizado al oeste del núcleo.

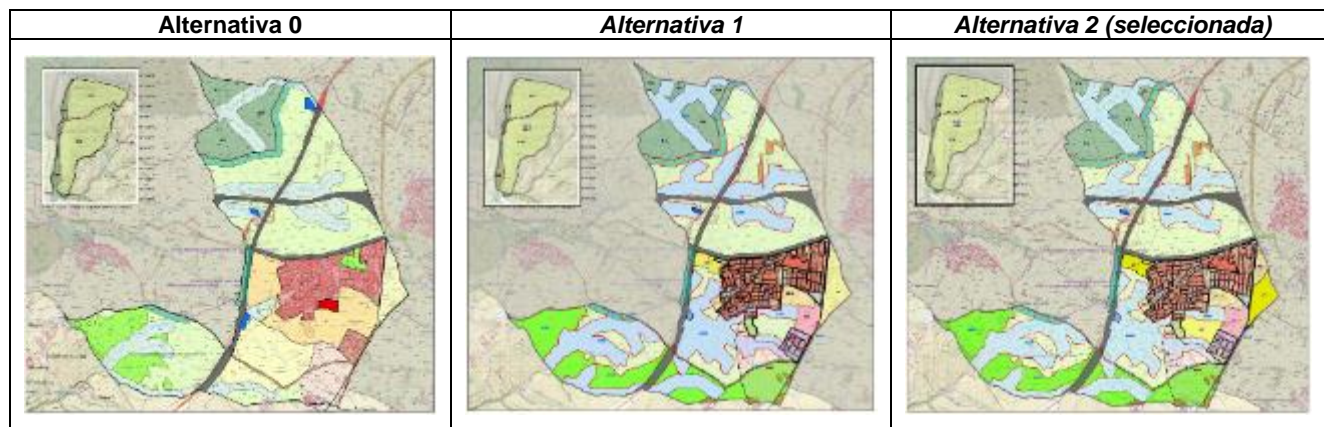
#### Alternativa 2 (alternativa seleccionada): un crecimiento que se acerca a Griñón en torno al núcleo existente.

Esta alternativa supone un crecimiento de población superior al que estaba previsto en el PGOU06, pero con un menor consumo de suelo y una mayor diversidad de uso al contar con dos sectores de uso terciario. Al igual que la alternativa 1, se prevé el crecimiento residencial mediante vivienda multifamiliar, dispuesta en este caso, en tres sectores, los dos previstos en dicha alternativa y otro



sector dispuesto al este del núcleo. El crecimiento industrial se prevé igual que en la alternativa 1 y la bolsa de suelo urbanizable no sectorizado se dispone al sur del núcleo.

A continuación, se muestra un esquema general de cada una de las alternativas propuestas y los correspondientes cuadros de superficies comparativos incluidos en el Documento Técnico:



|              |             | Alternativa 0        |                     | % Alternativa 1 |                     | % Alternativa 2 |                     | %              |                |
|--------------|-------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|----------------|
|              |             | Planeamiento vigente |                     | Sup. (m2s)      |                     | Sup. (m2s)      |                     | Sup. (m2s)     |                |
| Calificación | URBANO      | Residencial          | 1.213.121,28        | 89,71%          | 1.182.865,28        | 89,35%          | 1.182.865,28        | 89,35%         | 89,35%         |
|              |             | Terciario            | 8.799,65            | 0,65%           | 8.799,65            | 0,66%           | 8.799,65            | 0,66%          | 0,66%          |
|              |             | Industrial           | 130.421,71          | 9,64%           | 132.204,08          | 9,99%           | 132.204,08          | 9,99%          | 9,99%          |
|              |             | <b>TOTAL</b>         | <b>1.352.342,64</b> | <b>100,00%</b>  | <b>1.323.869,01</b> | <b>100,00%</b>  | <b>1.323.869,01</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |
|              | URBANIZABLE | Residencial          | 792.456,50          | 70,95%          | 143.636,58          | 38,81%          | 226.422,00          | 36,47%         | 36,47%         |
|              |             | Terciario            | 0,00                | 0,00%           | 85.961,49           | 23,23%          | 262.906,65          | 21,19%         | 21,19%         |
|              |             | Industrial           | 324.524,00          | 29,05%          | 140.479,20          | 37,96%          | 131.572,31          | 21,19%         | 21,19%         |
|              |             | <b>TOTAL</b>         | <b>1.116.980,50</b> | <b>100,00%</b>  | <b>370.077,27</b>   | <b>100,00%</b>  | <b>620.900,96</b>   | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |
|              | MUNICIPIO   | Residencial          | 2.005.577,78        | 81,22%          | 1.326.501,86        | 78,31%          | 1.409.287,28        | 72,47%         | 72,47%         |
|              |             | Terciario            | 8.799,65            | 0,36%           | 94.761,14           | 5,59%           | 271.706,30          | 13,97%         | 13,97%         |
|              |             | Industrial           | 454.945,71          | 18,42%          | 272.683,28          | 16,10%          | 263.776,39          | 13,56%         | 13,56%         |
|              |             | <b>TOTAL</b>         | <b>2.469.323,14</b> | <b>100,00%</b>  | <b>1.693.946,28</b> | <b>100,00%</b>  | <b>1.944.769,97</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

|                  | SUC PGOU/06  | Crecimiento PGOU/06 (SUNC+SUZS) | Datos finales Alternativa 0 | SUC Situación actual | Crecimiento Propuesta Alternativa 1 | Datos finales Alternativa 1 | Crecimiento Propuesta Alternativa 2 | Datos finales Alternativa 2 |
|------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Sup. Total Suelo | 1.312.256,59 | 1.156.791,00                    | <b>2.469.047,59</b>         | 1.323.869,01         | 438.211,34                          | <b>1.762.080,35</b>         | 698.371,92                          | <b>2.022.240,93</b>         |
| Nº Viviendas     | 1.566        | 1.090,00                        | <b>2.656</b>                | 1.566                | 925,55                              | <b>2.492</b>                | 1.817,28                            | <b>3.383</b>                |
| Nº Habitantes    | 3.967        | 3.379,00                        | <b>7.346</b>                | 3.967                | 2.869,22                            | <b>6.836</b>                | 5.633,57                            | <b>9.601</b>                |
| hab/viv          | 11,93        | 3,10                            | <b>10,76</b>                | 11,83                | 3,10                                | <b>14,14</b>                | 3,10                                | <b>16,73</b>                |

Crecimiento = Suelo urbano no consolidado + suelo urbanizable sectorizado

### Selección de alternativas

Se justifica en el apartado 4.2.3 del Documento Inicial Estratégico que la alternativa 2 es la más idónea en base a los siguientes motivos:

- En el caso de desarrollarse la alternativa 0 podría llegar a suponer el empeoramiento de la situación funcional y el estancamiento en el crecimiento del municipio, sin conectar adecuadamente las zonas de borde y los espacios verdes con el casco histórico. Se indica a



su vez que la ausencia de una intervención integral podría llegar a entenderse como la pérdida de una excelente oportunidad para el municipio de Serranillos del Valle, decayendo en el abandono del municipio y perdiendo el potencial que presenta en su contexto comarcal.

- Las alternativas 1 y 2 contemplan un desarrollo de suelo urbanizable muy inferior al contemplado en el planteamiento vigente (alternativa 0), permitiendo al municipio crecer y contar con más servicios y equipamientos ocupando una proporción muy inferior de suelo respecto al plan que se revisa. No obstante, se indica que a pesar de que la alternativa 2 contempla una mayor superficie de suelo urbanizable que la alternativa 1, propone una reordenación de espacios y usos más adecuada a la situación actual por los siguientes motivos:
  - El crecimiento se dirige hacia el este y no hacia el sur, como contempla la alternativa 1, contentrándolo hacia el municipio de Griñón, que actúa de foco de concentración de un mayor número de servicios y mejores conexiones futuras a través del ferrocarril de cercanías.
  - Pese a que el crecimiento poblacional previsto en la alternativa 2 es superior al reflejado en la alternativa 1, la mayor dinamización económica esperada que deriva de la diversificación de usos y mejora de las infraestructuras de transporte prevén un incremento de la demanda residencial, y que será mejor atendida por la propuesta residencial que se contempla en la alternativa 2.
  - Respecto al uso industrial, la alternativa 2 es la que menor superficie de suelo destina a este uso: 32,4 has. en la alternativa 0, 14,0 has. en la alternativa 1 y 13,2 has. en la alternativa 2.
  - La alternativa 2 contempla en el límite este del término municipal un parque empresarial con mezcla de usos residenciales en torno a la nueva sección de la carretera M-415. Esta propuesta permite una mejor conexión e interacción con el municipio de Griñón, lo que se traducirá en una mayor dinamización económica respecto a la que cabe esperar del desarrollo de la alternativa 1.
  - Desde el punto de vista ambiental y patrimonial, la ordenación propuesta por las alternativas 1 y 2 preserva de la urbanización los suelos que presentan un valor destacable.

### Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Cabe señalar que resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando no solo las viviendas potenciales en los nuevos desarrollos sino también las que pueden edificarse de manera directa en el suelo urbano consolidado, a efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas, no solo en cuanto a la ocupación de suelo, que resulta evidente que las alternativas 1 y 2 son ambientalmente más adecuadas, sino en cuanto a la intensidad edificatoria propuesta. En este sentido, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de



la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

### 1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

El apartado 6.3 de la Memoria Justificativa describe las principales características del modelo propuesto, señalando que al alternativa elegida define un modelo de crecimiento no mayor que el anterior Plan General que revisa, con mayor número de criterios de sostenibilidad, y para ello dirige el crecimiento no al sur, sino al este ya que se crece hacia donde mayor número de servicios existen en el entorno, que es el municipio de Griñón, el cual prevé proyectos de transporte público de alta capacidad, como el Cercanías.

El documento señala que para la incorporación de los criterios de sostenibilidad al planeamiento urbanístico de Serranillos del Valle es importante la conexión e integración con el municipio de Griñón y su entorno. Este propósito se concretiza a través de la propuesta de un eje verde como continuación de Parque lineal existente, de manera que, desde el corazón del núcleo urbano, se conectan diferentes espacios e infraestructuras para distintos usos del municipio y se aprovecha al mismo tiempo la potencialidad de enlace estratégico con los usos y las actividades del municipio de Griñón.

Según se indica, el avance pone en valor los nuevos desarrollos residenciales con calidad paisajística, impulsando en los destinados al uso residencial tipologías edificatorias de bajo impacto visual y la integración en su entorno y respetando y poniendo en valor las visuales de los fondos escénicos de los bordes urbanos y de los espacios identitarios y patrimoniales.

Asimismo, se señala que, en estos nuevos desarrollos residenciales se fomenta la diversidad y la actividad urbana con una mezcla de diferentes tipos de nuevas viviendas y la densificación del municipio. No solamente el suelo residencial, sino cada área de nuevo crecimiento urbano (terciario e industrial) tendrá que caracterizarse y enlazarse con el tejido existente y poner en valor los elementos paisajísticos del entorno para instaurar una directa relación con el espacio público para su jerarquización, diversificación y puesta en valor. A través de los nuevos desarrollos se constituirán espacios urbanos vivos, dinámicos y heterogéneos, que eviten el desorden y la fragmentación de los mismos. Estos tendrán que contribuir al bienestar individual y social de la población, además que mantener y potenciar sus valores, tangibles e intangibles.

Según se indica, para el incremento de los valores de calidad de vida del municipio se fomenta, a este y oeste del municipio, la actividad económica a través de dos parques empresariales o zonas comerciales con el mismo enfoque paisajístico, no limitándose a ser zonas de uso sectorizados, sino que se aprovechan para desarrollar el nuevo modelo del plan, configurando ámbitos con mezcla de usos.

La nueva estrategia urbana propuesta presenta el objetivo claro de definición de los bordes y sus conexiones visuales y físicas con las zonas de espacios verdes, el casco histórico y elementos puntuales como la E.D.A.R. En cuanto al vial, señalan que el tráfico generado por los nuevos crecimientos será asumido por lo nuevos viales proyectados sin provocar problemas de tráfico en lo viales existentes.

Respecto a las carreteras autonómicas M-415 y M-404 se indica que sus niveles de servicio no se modifican por el incremento del tráfico generado, si bien, debido al elevado nivel de servicio que presenta la carretera M-415, la propuesta prevé la ampliación de su capacidad mediante la ejecución de dos vías de servicio colectoras del tráfico harán que todo el tráfico generado por los nuevos sectores



al este de la M-415 así como parte del tráfico actual no utilicen la plataforma central de la M-415 para sus desplazamientos al norte o sur, sino estas nuevas vías de servicio, descongestionando la carretera y estimando que esto puede mejorar al menos un nivel de servicio.

Por su parte, se señala que el Avance del Plan General propone una revisión actual y renovada del sistema de protección de los elementos ambientales y patrimoniales como principal recurso de su contexto comarcal, con el objetivo de evitar el deterioro de los recursos naturales y culturales y promover la corrección y restauración de los espacios actualmente degradados; la conservación de los recursos geológicos, hídricos, edáficos, florísticos, fáunicos, paisajísticos y culturales y la regeneración y mejora de los ecosistemas fluviales.

### Cuantificación de la propuesta

En base a los criterios anteriormente expuestos y al análisis de alternativas realizado, la propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:

### **SUELO URBANO**

Según se señala en el apartado 10 de la Memoria justificativa, la propuesta clasifica como suelo urbano a la totalidad del suelo urbano ya clasificado por el planeamiento vigente, incorporando únicamente la urbanización de los Moscatelares, que el planeamiento vigente clasifica como suelo no urbanizable de protección ecológica. Sin embargo, observando el plano de clasificación del PGOU06 se comprueba que, al menos, también han sido incorporados al suelo urbano el Parque del Alamillo, que como se ha señalado anteriormente, se preveía en el PGOU06 como parte de las redes públicas adscritas de tres sectores de suelo urbanizable no desarrollados pero que ha sido obtenido y ejecutado, así como unos terrenos ubicados al noroeste del núcleo, junto a la carretera M-404 que se destina a un centro de jardinería y unos terrenos localizados al oeste del núcleo que la propuesta los califica como zona verde. En ambos casos los terrenos se clasificaban por el PGOU06 como suelo urbanizable sectorizado.

La propuesta diferencia en el suelo urbano las dos categorías previstas en la LSCM, el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, e incorpora una nueva categoría que denomina ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares. Sin perjuicio de lo que señale el órgano urbanístico al respecto, se entiende que estos ámbitos deberían incorporarse a alguna de las otras categorías del suelo urbano en función de la situación en la que se encuentren.

Según los cuadros de superficies aportados, el suelo urbano consolidado ocupa una superficie de 132,39 Has, los ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares ocupan 1,55 Has y el suelo urbano no consolidado ocupa 7,75 Has. Realizando el sumatorio de estas cifras se obtiene una superficie total del suelo urbano de 141,68 Has, la cual difiere de la superficie total del suelo urbano reflejada en los cuadros de superficies, que asciende a un total de **140,13 Has**. Esta diferencia de superficies coincide con la superficie de los ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares, de lo que puede deducirse que la intención del planificador es que estos ámbitos se encuentren incluidos en una de las dos categorías de suelo urbano previstas en la LSCM (consolidado o no consolidado).

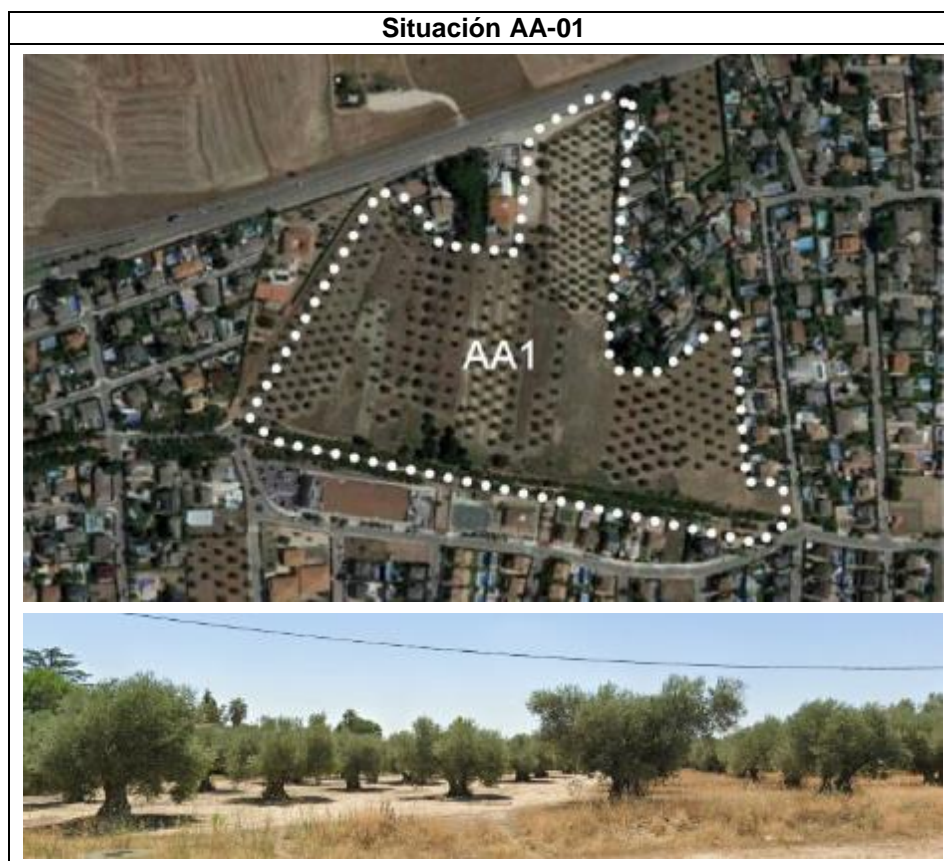
Respecto al suelo urbano consolidado, se indica en el citado apartado 10 de la Memoria justificativa, que la propuesta lo divide en ocho Áreas Homogéneas, si bien, el artículo 37 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid señala que es la totalidad del suelo urbano la que debe dividirse en áreas homogéneas y no solo el suelo urbano consolidado. En cualquier caso, no se ha localizado en el documento la descripción de las Áreas Homogéneas propuestas.





En cuanto a los ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares, se indica en el apartado 10.3.3 que deberán ser desarrollados a través de proyectos cuya finalidad sea ejecutar de forma integral el conjunto de determinaciones contenidas en las ordenanzas particulares del plan, que se pueden referir a estándares de calidad paisajísticas y energéticas, relación con el espacio público u obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares. La Memoria justificativa no incorpora la descripción de estos ámbitos, si bien, observando el plano nº 4 de Calificación del Suelo, se localizan, al menos, 5 ámbitos identificados con las siglas AC-1 a AC-5.

Por último, respecto al suelo urbano no consolidado, la propuesta señala que está constituido por un único ámbito de actuación (AA-01) de uso residencial, el cual se localiza al norte del núcleo, en la urbanización Mosacatelares, que según se ha indicado anteriormente, se trata de un ámbito clasificado en el PGOU06 como suelo no urbanizable de protección ecológica que ahora se pretende incorporar al suelo urbano. No se ha localizado una descripción detallada de las características físicas de estos terrenos, los cuales, cuentan, según se observa en la ortofoto del año 2022, con numerosos ejemplares de olivos adultos que no han sido inventariados en la propuesta.



Conforme se indica en el apartado 10.3.2 de la Memoria justificativa se plantea la incorporación de los olivos al diseño del ámbito con el objetivo de que no se pierda la masa arbórea, prescripción que se incluye en la ficha de ordenación: “*crecimiento en vivienda multifamiliar con integración del arbolado existente*”, si bien, no se analiza la viabilidad de su cumplimiento considerando la elevada intensidad edificatoria propuesta.



La siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en la ficha de ordenación y gestión, muestra los principales parámetros del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado:

| DENOMINACIÓN | Superficie | Uso Global  | Sup. Edificable            | Coef. edificabilidad                   | Nº Viv | Densidad Aprox. |
|--------------|------------|-------------|----------------------------|--|--------|-----------------|
| AA-01        | 7,75 Has   | Residencial | 50.356,12 m <sup>2</sup> c | 0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s | 463    | 60 viv/ha       |

En cuanto a la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación, según su ficha de ordenación y gestión se remite a la elaboración de un Plan Parcial de iniciativa privada, definiéndose para su ejecución el sistema de compensación.

## SUELO URBANIZABLE

Según define el documento técnico, el suelo urbanizable lo constituye los terrenos señalados por el Plan General como soporte del desarrollo urbano del municipio a lo largo de su vigencia y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables de protección en sus diferentes categorías, quedan delimitados al efecto. La propuesta divide esta clase de suelo en las categorías de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto al suelo urbanizable sectorizado, el apartado 10.2 de la Memoria justificativa señala que se proponen los siguientes cuatro sectores, tres de uso global residencial y uno de uso global industrial, los cuales se localizan en diferentes áreas alrededor del núcleo urbano:

- SR-1, de uso global residencial, ubicado en el borde suroeste del núcleo urbano, a lo largo de la calle San Juan. Ocupa una superficie de 2,54 Has.
- SR-2, de uso global residencial, ubicado en el borde sureste del núcleo urbano, a lo largo de la calle Álamo y el camino de Cubas. Ocupa una superficie de 11,83 Has.
- SR-3, de uso global residencial, ubicado en el borde este del municipio, a lo largo de la carretera M-415. Ocupa una superficie de 8,28 Has.
- SI-1, de uso global industrial, situado en el borde sureste del municipio, a lo largo de la carretera M-415, colindante al polígono industrial existente. Ocupa una superficie de 13,16 Has.

Consultados los planos de ordenación nº 3 “Clasificación y Categorización” y nº 4 “Calificación del Suelo” se observa que la propuesta contempla otros dos sectores de suelo urbanizable sectorizado, los cuales se grafían con las iniciales ST-1 y ST-2, siendo su uso global el terciario. Estos sectores son descritos de la siguiente manera en el citado apartado 10.2 de la Memoria Justificativa, si bien, este documento contradice lo señalado en la documentación gráfica al señalar que los mismos pertenecen al suelo urbanizable no sectorizado:

- ST-1, de uso global terciario, situado en el borde noreste del municipio, a lo largo de la carretera M-404. Ocupa una superficie de 8,55 Has.
- ST-2, de uso global terciario, situado en el borde este del municipio, a lo largo de la carretera M-415, con relación directa con el núcleo urbano. Ocupa una superficie de 17,74 Has.

Por su parte, realizado el sumatorio de las superficies de los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se describen en el apartado 10.2 de la Memoria justificativa (SR-1, SR-2, SR-3 y SI-1), se observa que es inferior a la superficie total de esta categoría de suelo que figura en los cuadros de superficies, siendo la diferencia entre una y otra superficie la correspondiente a los sectores ST-1 y ST-2. De esta

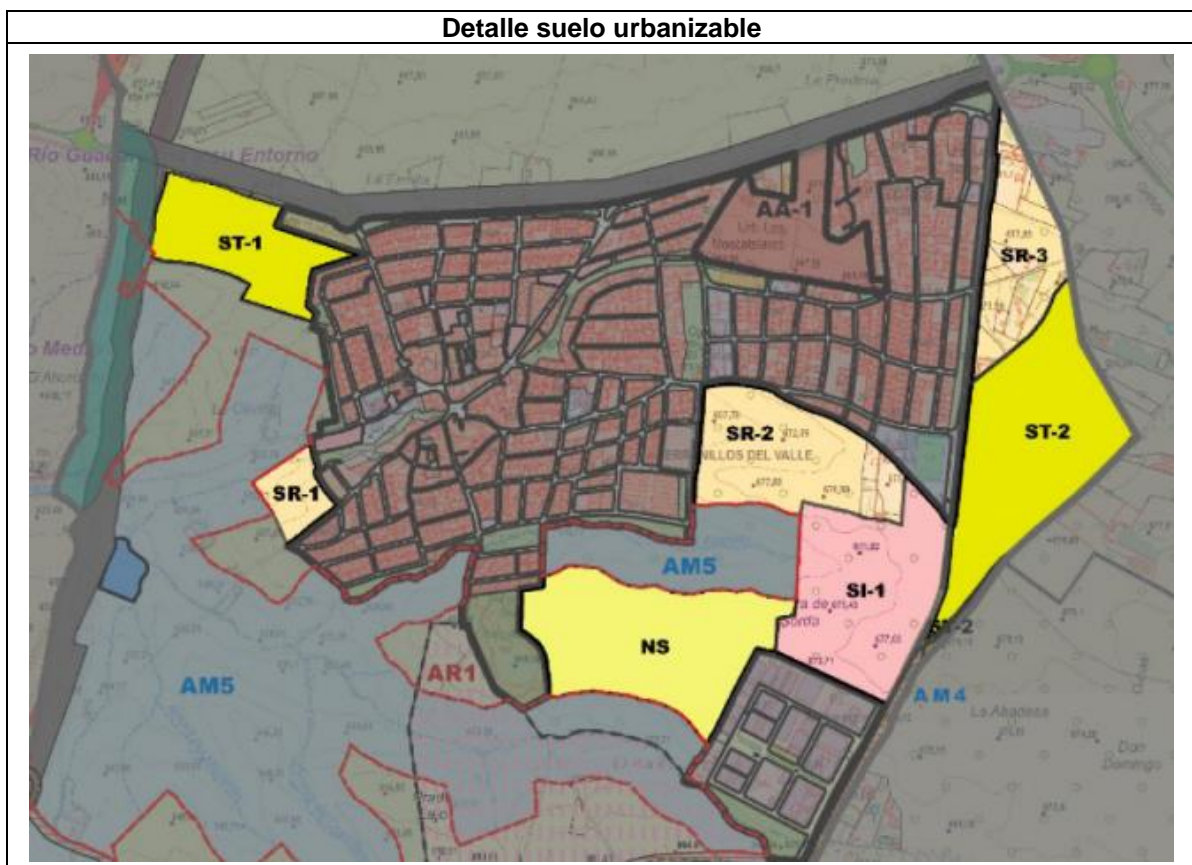


manera, se entiende que la intención del planificador es que los sectores ST-1 y ST-2 pertenezcan a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, siendo un error la descripción de los mismos que figura en el apartado 10.2 de la Memoria justificativa.

Respecto al suelo urbanizable no sectorizado, de acuerdo con los ya mencionados planos de ordenación nº3 y nº4, únicamente se prevé un ámbito situado al sur del núcleo, entre el parque del Alamillo y el polígono industrial, el cual se grafía con las siglas "NS". Tal y como se ha señalado, la Memoria justificativa señala, entendiéndose que por error, que los sectores ST-1 y ST-2 pertenecen a esta categoría de suelo, pero no menciona nada respecto a este ámbito grafiado en los planos. Respecto a la superficie de esta categoría de suelo, los cuadros de superficies indican que ocupa un total de 16 Has, la cual no se corresponde con la superficie de los sectores ST-1 y ST-2, por lo que puede entenderse que esta superficie se trata de la que ocupa el ámbito grafiado en los planos con las siglas "NS".

Sin perjuicio de que en las siguientes fases de tramitación se aclaren estas discrepancias, para la elaboración del presente Documento de Alcance se considera, de conformidad con lo que se desprende de los planos de ordenación nº 3 y nº 4 y de los cuadros de superficies totales, que el suelo urbanizable sectorizado está integrado por los sectores SR-1, SR-2, SR-3, SI-1, ST-1 y ST-2 ocupando una superficie total de 62,09 Has, mientras que el suelo urbanizable no sectorizado lo integra el ámbito grafiado en los citados planos con las siglas "NS", ocupando una superficie de 16,00 Has. En consecuencia, el suelo urbanizable ocupa una superficie de **78,09 Has**.

La siguiente imagen, incluida en el apartado 10.2 de la Memoria justificativa, y que coincide con el plano de ordenación nº 3, destaca los sectores de suelo urbanizable:



A continuación, se muestran en la siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en las fichas de ordenación y gestión, los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, incluyendo como tales a los sectores ST-1 y ST-2 conforme se ha justificado anteriormente:

| DENOMINACIÓN  | SUP<br>(Has) | Uso<br>Global | Uso<br>Residencial               |              |                    | Uso<br>Industrial               | Uso<br>Terciario                 |
|---|--------------|---------------|----------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|   |              |               | Sup.<br>Edificable               | Nº<br>Viv    | Densidad<br>Aprox. | Sup.<br>Edificable              | Sup.<br>Edificable               |
| SR-1  | 2,54         | Res.          | 16.485,18 m <sup>2</sup> c       | 152          | 60 viv/ha          | -                               | -                                |
| SR-2  | 11,83        | Res.          | 76.878,21 m <sup>2</sup> c       | 707          | 60 viv/ha          | -                               | -                                |
| SR-3  | 8,28         | Res.          | 53.810,91 m <sup>2</sup> c       | 495          | 60 viv/ha          | -                               | -                                |
| SI-1  | 13,16        | Ind.          | -                                | -            | -                  | 78.943,39 m <sup>2</sup> c      | -                                |
| ST-1  | 8,55         | Ter.          | -                                | -            | -                  | -                               | 51.319,25 m <sup>2</sup> c       |
| ST-2  | 17,74        | Ter.          | -                                | -            | -                  | -                               | 106.424,74 m <sup>2</sup> c      |
| <b>TOTAL SUS</b>  | <b>62,09</b> | -             | <b>147.174,30 m<sup>2</sup>c</b> | <b>1.354</b> | <b>60 viv/ha</b>   | <b>78.943,39 m<sup>2</sup>c</b> | <b>157.743,99 m<sup>2</sup>c</b> |
| Sup. Edificable TOTAL: <b>383.861,68 m<sup>2</sup>c</b> |              |               |                                  |              |                    |                                 |                                  |

En cuanto a la intensidad edificatoria, los sectores de uso global residencial (SR-1, SR-2 y SR-3) cuentan con un coeficiente de edificabilidad de 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, mientras que los sectores de uso industrial (SI-1) y de uso terciario (ST-1 y ST-2) cuentan con un coeficiente de edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. De esta manera, resulta para todo el suelo urbanizable un coeficiente de edificabilidad medio de aproximadamente 0,62 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Respecto a la ordenación pormenorizada de los sectores, las correspondientes fichas de ordenación y gestión remiten en todos los casos a la elaboración de un Plan Parcial de iniciativa privada, definiéndose para su ejecución el sistema de compensación. Cabe señalar que las fichas de los sectores ST-1 y ST-2, pese a definirse los mismos parámetros que para el resto de sectores, vuelven a señalar que pertenecen a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, sin realizar indicación alguna a que debe tramitarse el correspondiente Plan de Sectorización para su desarrollo, lo que pone de manifiesto de nuevo las incongruencias existentes entre las distintas partes del documento.

Finalmente, conviene señalar que no se ha localizado en el documento una descripción detallada de las características físicas de los todos los terrenos propuestos como suelo urbanizable.

## SUELO NO URBANIZABLE

Según se indica en el apartado 8.1 de las Normas urbanísticas, constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos excluidos del desarrollo urbano por alguna de estas circunstancias:

- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con planes de ordenación territorial o con la legislación sectorial.
- En razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícolas, forestales o ganaderos.
- Aquellos que el Plan General considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.
- Limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.



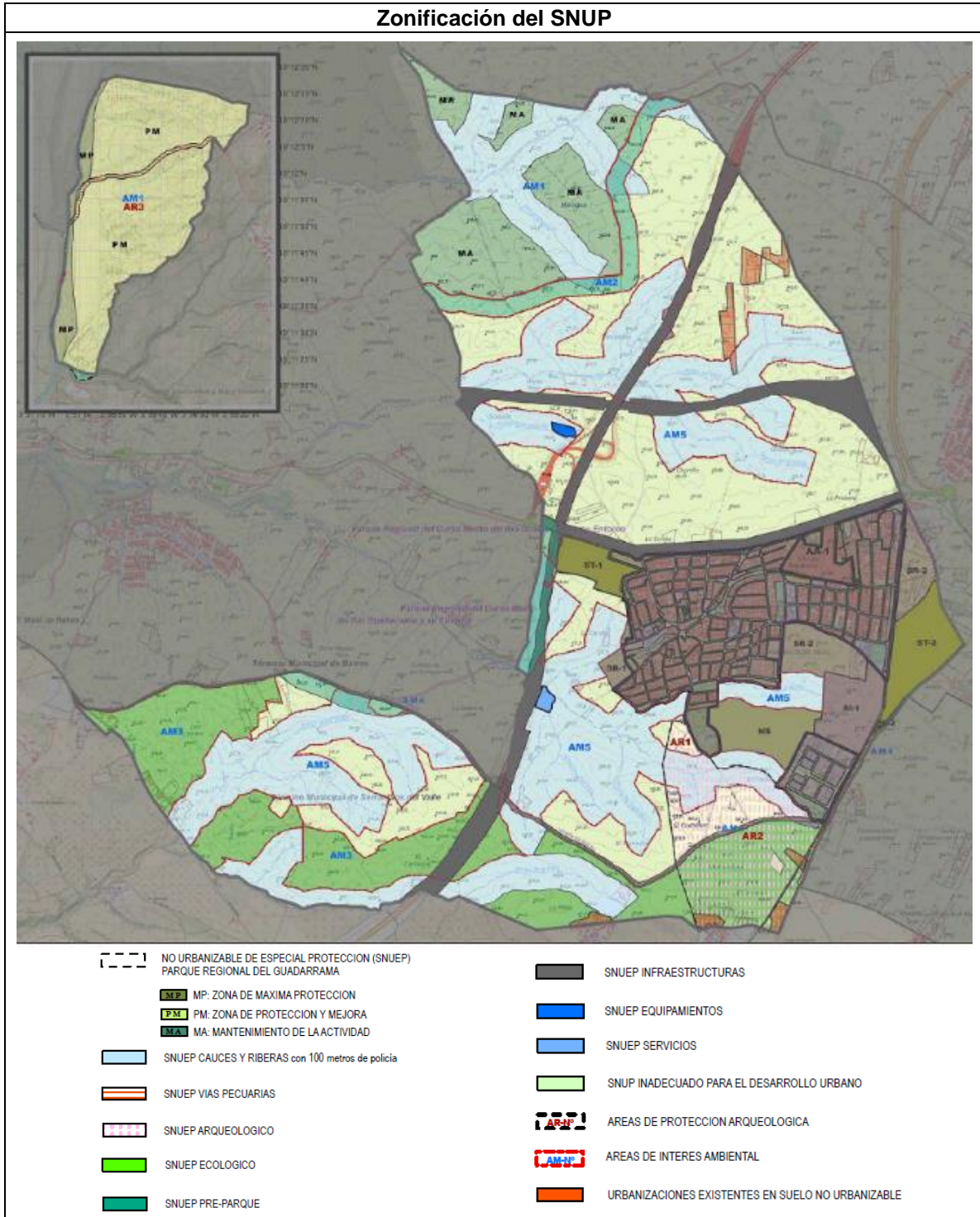
De acuerdo con lo indicado en el apartado 10.1 de la Memoria justificativa, el Avance propone las siguientes categorías de suelo no urbanizable de protección:

- Suelo no urbanizable de protección del Parque Regional del Guadarrama: incluye el área del Parque regional del Guadarrama ubicada al norte del municipio y el enclave. Estos son terrenos de máximo nivel de protección ambiental por sus características naturales. De acuerdo con el plano nº3 de Clasificación y Categorización del suelo, esta categoría se subdivide en las siguientes subcategorías: MP: Zona de Máxima Protección, PM: Zona de Protección y Mejora y MA: Mantenimiento de la Actividad, las cuales se corresponden con la zonificación establecida por el PORN del Parque Regional.
- Suelo no urbanizable de protección preparque: Relacionado con la banda de protección del Parque Regional del río Guadarrama, es una banda de suelos de protección que colindan con el PORN del Parque Regional del río Guadarrama. La creación de zonas buffer o de amortiguamiento donde solo puedan realizarse las actuaciones que se puedan desarrollar en el SNUPEP Parque Regional del Guadarrama supone una garantía para la conservación medioambiental.
- Suelo no urbanizable de protección ecológica: Relacionado con las áreas de protección del Corredor de La Sagra, en el tramo de Griñón. Este corredor une las principales áreas esteparias del sur de la Comunidad de Madrid, describiendo un arco, que de oeste a este une el LIC de las Cuencas de los ríos Alberche y Cofio, con la Cuenca del río Guadarrama y con Vegas cuevas y páramos del Sureste de Madrid. El objetivo de la red de corredores es garantizar la continuidad de los ecosistemas, proteger el territorio para la dispersión de especies, principalmente esteparias, y permitir la accesibilidad de la naturaleza para los ciudadanos.
- Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren al norte del municipio y en el enclave.
- Suelo no urbanizable de protección de aguas y riberas (de cauces y riberas según el plano nº3 de Clasificación y Categorización del suelo): Incluye los 100 m de terrenos de cada lado de los cauces en todas sus longitudes que, aseguran el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, preservando los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas.
- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras: Esta categoría de suelo no urbanizable no se describe en la Memoria justificativa.
- Suelo no urbanizable de protección de equipamientos: Esta categoría de suelo no urbanizable no se describe en la Memoria justificativa.
- Suelo no urbanizable de protección de servicios: Esta categoría de suelo no urbanizable no queda se describe en la Memoria justificativa.
- Suelo no urbanizable de protección inadecuado para el desarrollo urbano: Esta categoría de suelo no urbanizable no se describe en la Memoria justificativa.
- Suelo no urbanizable de protección con urbanizaciones existentes: Esta categoría de suelo no urbanizable no se describe en la Memoria justificativa, ni se incluye en los cuadros de superficies.

Estas categorías de suelo urbanizable se corresponden con las categorías grafadas en el plano nº 3 de "Clasificación y Categorización", si bien, se observa que tanto este plano como los cuadros de superficies prevén una categoría adicional que no se describe en la memoria, el suelo no urbanizable



de protección arqueológica. Por su parte, se observa que estas categorías de suelo no urbanizable tampoco coinciden ni en número ni en su definición con las que figuran en los apartados 8.2 y siguientes de las Normas Urbanísticas.  
 En la siguiente imagen, incluida en el citado apartado 10.1 de la Memoria justificativa, y que coincide con el plano de ordenación nº 3, se representan las diferentes categorías del suelo no urbanizable de Protección propuestas por el Plan General:



Respecto al tratamiento de las ya mencionadas urbanizaciones incluidas en el Anexo de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, en las cuales se propuso por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid la restauración de sus terrenos, no se ha localizado en la propuesta ninguna mención al respecto, clasificándose los terrenos que ocupan como suelo no urbanizable de protección incluido en diferentes categorías, principalmente, en la categoría de urbanizaciones existentes en suelo no urbanizable, que como se ha señalado ni se define en la Memoria ni se incluye su regulación en las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la superficie que ocupa el suelo no urbanizable de protección, de acuerdo con la información obtenida del cuadro de superficies que figura en el citado apartado 10.1 de la Memoria justificativa, las superficies que la propuesta destina a cada una de sus categorías son las siguientes:

| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                |                                | SUPERFICIE |
|---|--------------------------------|------------|
| <b>Suelo no urbanizable de protección</b> | Parque Regional del Guadarrama | 169,61 Has |
|   | Cauces y riberas               | 407,20 Has |
|   | Vías pecuarias                 | 12,99 Has  |
|   | Arqueológico                   | 171,90 Has |
|   | Ecológico                      | 158,10 Has |
|   | Pre-parque                     | 26,33 Has  |
|   | Infraestructura                | 48,85 Has  |
|   | Servicios                      | 1,04 Has   |
|   | Equipamiento                   | 0,74 Has   |
|   | Inadecuado desarrollo urbano   | 303,96 Has |

Respecto a la superficie total del suelo no urbanizable de protección, el cuadro de superficies incluido en el apartado 10.1 de la Memoria justificativa y los cuadros resúmenes de la propuesta indican que su superficie total es de 1.300,70 Has, superficie que coincide con el sumatorio de todas las categorías incluidas en esta clase de suelo. Sin embargo, de acuerdo a lo observado en el plano nº3 de Clasificación y categorización del suelo y con lo indicado al pie del cuadro resumen de la propuesta, existen categorías de suelo que se superponen entre sí, tales como el suelo no urbanizable de protección arqueológica, el suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias o el suelo no urbanizable de protección pre-parque, lo cual no se ha tenido en consideración para obtener la superficie total de esta clase de suelo. Este error se confirma al realizar el sumatorio de las superficies destinadas a cada clase de suelo que se reflejan en los citados cuadros de superficies de la propuesta, ya que se obtiene una superficie superior a la del término municipal. Para conocer la superficie total que la propuesta destina al suelo no urbanizable de protección, es posible obtenerla restando de la superficie total del término municipal (1.328,20 Has.) la superficie clasificada como suelo urbano (140,13 Has.) y como suelo urbanizable (78,09 Has.), resultando un total de **1.109,97 Has.**

Adicionalmente, la propuesta define lo que denomina “Áreas de Interés Ambiental”, las cuales se grafían en el plano nº 3 de Clasificación y categorización del suelo con las siglas AM-1 a AM-5 y se corresponden, según el apartado 6.2 de la Memoria justificativa con las principales áreas a proteger: Parque Regional del Guadarrama, Pre-parque, Ecológico, Vías Pecuarias y Cauces y Riberas. Asimismo, se define un Área de Protección Arqueológica que se grafía en el citado plano con las siglas AR-1. No se ha localizado ni en las Normas Urbanísticas ni en el documento de Revisión del Patrimonio una regulación específica de estas áreas.



A continuación, se muestran en el siguiente cuadro resumen de elaboración propia, todas las superficies indicadas anteriormente, reflejando el porcentaje del término que la propuesta destina a cada una de las clases y categorías de suelo. Para ello, se ha considerado que los ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares pertenecen al suelo urbano consolidado y que los sectores ST-1 y ST-2 pertenecen al suelo urbanizable sectorizado:

| CLASE DE SUELO                 |                | SUPERFICIE    |      |                 |             |
|--------------------------------|----------------|---------------|------|-----------------|-------------|
|                                |                | PARCIAL (Has) | %    | TOTAL (Has)     | %           |
| <b>Suelo urbano*</b>           | Consolidado    | 132,39        | 9,97 | <b>140,13</b>   | 10,55       |
|                                | No consolidado | 7,75          | 0,58 |                 |             |
| <b>Suelo urbanizable**</b>     | Sectorizado    | 62,09         | 4,67 | <b>78,09</b>    | 5,88        |
|                                | No sectorizado | 16,00         | 1,20 |                 |             |
| <b>Suelo no urbanizable***</b> |                |               |      | <b>1.109,97</b> | 83,57       |
| <b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b> |                |               |      | <b>1.328,20</b> | <b>100%</b> |

\* Los ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares se consideran incluidos en el suelo urbano consolidado  
\*\* Los sectores ST-1 y ST-2 se consideran incluidos en el suelo urbanizable sectorizado

\*\*\* La superficie total del suelo no urbanizable se ha obtenido restando de la superficie total del término municipal la correspondiente al suelo urbano y al suelo urbanizable.

## 1.8. Capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

El siguiente cuadro comparativo recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en el Plan General vigente en su situación actual como en la propuesta, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.6.1 y 1.7 del presente Documento de Alcance:

| CLASE DE SUELO                 |                | PGOU 06 (estado actual) |      |                 |              | AVANCE PGOU   |      |                 |              |
|--------------------------------|----------------|-------------------------|------|-----------------|--------------|---------------|------|-----------------|--------------|
|                                |                | Parcial (Has)           | %    | TOTAL (Has)     | %            | Parcial (Has) | %    | TOTAL (Has)     | %            |
| <b>Suelo urbano</b>            | Consolidado    | 124,95                  | 9,37 | <b>124,95</b>   | <b>9,37</b>  | 132,39        | 9,97 | <b>140,13</b>   | <b>10,55</b> |
|                                | No consolidado | 0,00                    | 0,00 |                 |              | 7,75          | 0,58 |                 |              |
| <b>Suelo urbanizable</b>       | Sectorizado    | 111,65                  | 8,37 | <b>229,45</b>   | <b>17,20</b> | 62,09         | 4,67 | <b>78,09</b>    | <b>5,88</b>  |
|                                | No sectorizado | 117,80                  | 8,83 |                 |              | 16,00         | 1,20 |                 |              |
| <b>Suelo no urbanizable</b>    |                |                         |      | <b>979,59</b>   | <b>73,43</b> |               |      | <b>1.109,97</b> | <b>83,57</b> |
| <b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b> |                |                         |      | <b>1.333,96</b> | <b>100%</b>  |               |      | <b>1.328,20</b> | <b>100%</b>  |

A la vista de los datos del cuadro comparativo anterior, se señala lo siguiente:

- La superficie de término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha incrementado del 9,37% al 10,55%, lo que suponen aproximadamente 15 hectáreas. Según se ha señalado en el anterior apartado 1.7, se ha detectado que, al menos, se han incorporado al suelo urbano el Parque del Alamillo, dos pequeños ámbitos ubicados al este y noreste del núcleo clasificados por el vigente PGOU-06 como suelo urbanizable sectorizado y los terrenos de la urbanización





Moscatelares que el vigente PGOU06 clasifica como suelo no urbanizable de protección ecológica y que constituye en la propuesta el único ámbito de actuación del suelo urbano no consolidado. En este sentido, en las siguientes fases de tramitación deberán describirse inequívocamente los terrenos incorporados al suelo urbano, justificándose que todos ellos cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la LSCM. Del mismo modo, deberá justificarse adecuadamente la necesidad de clasificar como suelo urbano los citados terrenos de la urbanización Moscatelares, aclarando si se han perdido los valores que hicieron que fueran clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección ecológica.

- La superficie del término municipal destinada a **suelo urbanizable** se ha reducido considerablemente, pasando del 17,20% que preveía el vigente PGOU06 al 5,88% de la propuesta.

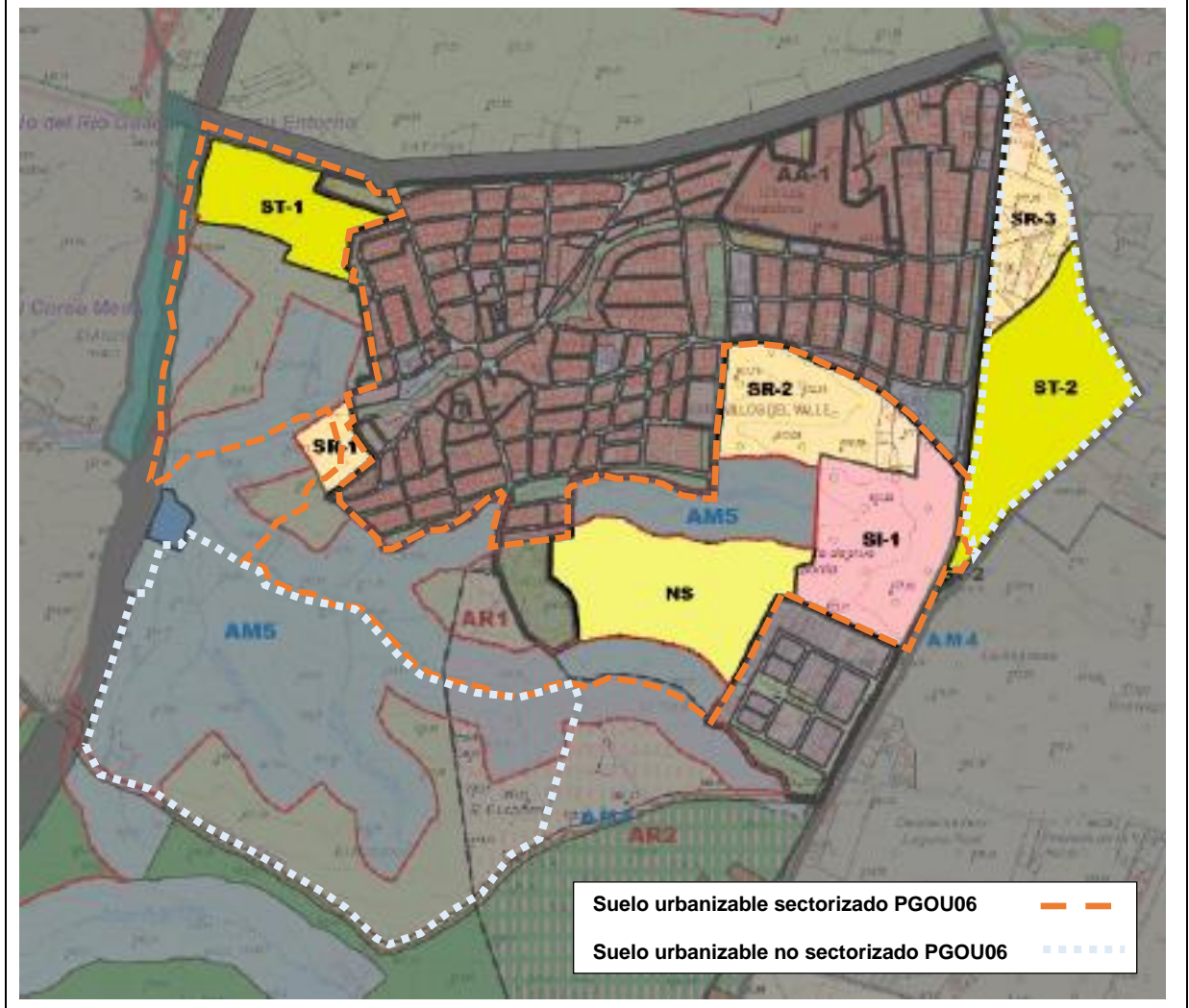
Tal y como se ha señalado en el apartado 1.6.1, el PGOU06 preveía un total de 8 sectores de suelo urbanizable sectorizado que no se han desarrollado, de los cuales 6 cuentan con uso global residencial con previsión para 1.295 viviendas y los dos restantes con uso industrial. Estos sectores ocupaban una superficie de 111,65 Has y se disponían rodeando al suelo urbano en su corona suroeste. Por su parte, el Avance del PGOU prevé 6 sectores de suelo urbanizable, 3 de uso residencial con previsión de 1.354 viviendas, dos de uso terciario y uno de uso industrial. Estos sectores ocupan 62,09 Has, y se localizan en parte coincidentes con el suelo urbanizable del PGOU06 (ST-1, SR-2, SI-1 y parcialmente el sector SR-1), en terrenos ubicados junto al municipio de Griñón clasificados por el PGOU06 como suelo urbanizable no sectorizado (SR-3 y ST-2), y en terrenos clasificados por el PGOU06 como suelo no urbanizable protegido de cauces y riberas e inadecuado para el desarrollo urbano (parcialmente el sector SR-1). En la siguiente fase de tramitación deberá justificarse la idoneidad de los nuevos sectores propuestos frente a los que proponía el PGOU06, señalando las razones por las que se considera que estos si van a ser objeto de desarrollo.

Respecto al suelo urbanizable no sectorizado, el PGOU06 preveía dos ámbitos, uno de ellos al este del término municipal junto al municipio de Griñón y otro al suroeste del núcleo, como continuación del suelo urbanizable sectorizado, ocupando en total una superficie de 117,80 Has. Por su parte, el Avance contempla únicamente un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado (NS) que se ubica al sur del núcleo, entre el parque del Alamillo y el polígono industrial, el cual ocupa 16 Has. de terrenos clasificados por el PGOU06 como suelo urbanizable sectorizado.

En la siguiente imagen de elaboración propia puede observarse la comparativa entre el suelo urbanizable clasificado por el PGOU06 y el propuesto por el Avance:



***Superposición del suelo urbanizable del PGOU-06 sobre el suelo urbanizable del Avance***  
*Fuente: Elaboración propia*



Por su parte, respecto a la relación de los nuevos desarrollos con los municipios colindantes, la propuesta localiza los sectores SR-3 y ST-2 en el límite del término municipal, principalmente en colindancia con el municipio de Griñón, salvo en su parte sur que lindan con el municipio de Cubas de la Sagra. El planeamiento general de ambos municipios clasifican sus respectivos terrenos colindantes al término municipal de Serranillos del Valle como suelo no urbanizable, que para el caso de Griñón, cuentan con especial protección por sus valores paisajísticos. Es por ello que, en virtud de lo señalado en el artículo 41.3.a de la LSCM respecto a la necesidad de que el Plan General fije los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, en las siguientes fases de tramitación deberá analizarse en detalle las afecciones que producen estos sectores sobre los municipios de Griñón y Cubas de la Sagra. En este sentido, se estima necesario delimitar un espacio de transición entre los desarrollos urbanísticos propuestos y los términos municipales vecinos, el cual debe tener una anchura suficiente para amortiguar la presión urbana que ejerzan de estos nuevos desarrollos sobre el suelo no urbanizable colindante, sirviendo, además, de barrera visual y acústica.



Asimismo, deberá valorarse las afecciones que produce la localización de estos sectores (SR-3 y ST-2) al otro lado de la carretera M-415 respecto a la movilidad y la conectividad de los mismos con el casco urbano.

- En cuanto a la superficie del término municipal clasificada como **suelo no urbanizable**, como consecuencia de lo anteriormente señalado, se ha incrementado del 73,43% al 83,57%, incorporándose principalmente la superficie desclasificada del suelo urbanizable a las categorías de suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas y suelo no urbanizable de protección inadecuado para el desarrollo urbano.

Respecto al suelo no urbanizable de protección, procede señalar que, en las siguientes fases de tramitación deben describirse adecuadamente todas las categorías previstas, definiendo para cada una de ellas su régimen normativo. Para ello, debe tenerse en cuenta que, tal y como señala el artículo 16 de la LSCM, *“tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:*

*a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*

*b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales”.*

En este sentido, todas las categorías que se propongan para esta clase de suelo deben poder encuadrarse en alguno de los dos apartados que se definen en este artículo.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se recuerda que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Respecto a la legislación autonómica, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) establece, en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.



## **Análisis de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:**

El Estudio Económico Financiero del Documento de Avance incorpora un estudio demográfico del municipio, señalando en su apartado 2.1 que, según el Padrón municipal publicado por el INE, Serranillos del Valle contaba en el año 2018 con 4.066 habitantes, entendiéndose este como el último dato disponible a la fecha de elaboración del documento.

En el apartado 2.1.2 de dicho documento se analiza la evolución de la población durante los últimos 33 años, resultando un incremento poblacional del 7,3% anual acumulado, lo que supone que se ha incrementado la población en 3.665 habitantes desde el año 1985. Según se indica, en este crecimiento se observan dos periodos bien diferenciados: El primero hasta el año 2001, con un crecimiento inferior (5,2% anual) y a partir de ese año se produce un incremento más intenso, sobre todo en los primeros años (9,3% anual). Este crecimiento se justifica en la dinámica propia de un área metropolitana consolidada en la que la ciudad central comienza a perder peso en favor de la corona. En este caso se producen saldos migratorios de poblaciones cercanas atraídas por un menor precio de la vivienda y un modelo residencial más extensivo.

En el apartado 2.1.3 se determinan las proyecciones de población en el municipio para el periodo de aplicación del PGOU (20 años), indicando que se espera una evolución de la población positiva, aunque con un crecimiento moderado. El documento plantea los siguientes tres escenarios de cálculo para las proyecciones de población:

- **Escenario Tendencial**, que asume el mismo crecimiento anual determinado para los últimos diez años (periodo 2009-2018), lo que supone una tasa anual de crecimiento de 1,95% y una población para el año 2037 de 5.984 habitantes (+1.918 habitantes).
- **Escenario Optimista**, que asume una tasa de crecimiento anual del 2,2%, lo que supone un incremento moderado sobre la tasa aplicada en el escenario tendencial. En este escenario se prevé una población para el año 2037 de 6.283 habitantes (+2.217 habitantes).
- **Escenario Pesimista**, que toma como base la proyección de población de la Comunidad de Madrid realizada por su Instituto de Estadística para los años 2018 a 2033, siendo la tasa anual de crecimiento un 0,81%. En este escenario se prevé una población para el año 2037 de 4.778 habitantes (+712 habitantes).

Por su parte, el apartado 2.2.2 estima la proyección de viviendas para los tres escenarios a partir de las cifras de vivienda del Censo de Población y Viviendas del 2011, considerando el régimen de ocupación (3,02 habitantes por vivienda) y el porcentaje del número de viviendas principales existentes (1.165) respecto al total (1.565), resultando las siguientes proyecciones:

- **Escenario Tendencial**, que considera más probable que el ritmo de crecimiento de viviendas no alcance los valores del periodo analizado (2001-2011), asumiendo una tasa anual de crecimiento del 0,81%. En este escenario se prevén para el año 2037 un total de 1.930 viviendas. (+365 viviendas).
- **Escenario Optimista**, que, pese a que del Censo de viviendas de los años 2001 y 2011 se deduce una tasa de crecimiento anual de viviendas de 2,74%, considera oportuno limitar la tasa de crecimiento a la de población para el periodo 2011-2018, considerando una tasa de crecimiento del 2,10%, lo que supone un total para el año 2037 de 2.688 viviendas (+1.123 viviendas)
- **Escenario Pesimista**, que asume una tasa anual de crecimiento del 0%, por lo que para el año 2037 se prevén las mismas viviendas existentes en el año 2011, 1.565 viviendas.



La propuesta, una vez realizado el estudio demográfico y planteado las hipótesis de crecimiento tanto poblacional como del número de viviendas, plantea, sin cuantificar las viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano consolidado ni en los ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares, los siguientes nuevos desarrollos de suelo para el uso residencial:

| Clase de Suelo | Denominación | Superficie       | Sup. Edificable                  | Coef. edificabilidad                      | Nº Viv       | Densidad Aprox.  |
|----------------|--------------|------------------|----------------------------------|---|--------------|------------------|
| SUNC           | AA-01        | 7,75 Has         | 50.356,12 m <sup>2</sup> c       | 0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    | 463          | 60 viv/ha        |
| SUZS           | SR-1         | 2,54 Has         | 16.485,18 m <sup>2</sup> c       | 0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    | 152          | 60 viv/ha        |
| SUZS           | SR-2         | 11,83 Has        | 76.878,21 m <sup>2</sup> c       | 0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    | 707          | 60 viv/ha        |
| SUZS           | SR-3         | 8,28 Has         | 53.810,91 m <sup>2</sup> c       | 0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    | 495          | 60 viv/ha        |
| <b>TOTAL</b>   |              | <b>30,40 Has</b> | <b>197.530,42 m<sup>2</sup>c</b> | <b>0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b> | <b>1.817</b> | <b>60 viv/ha</b> |

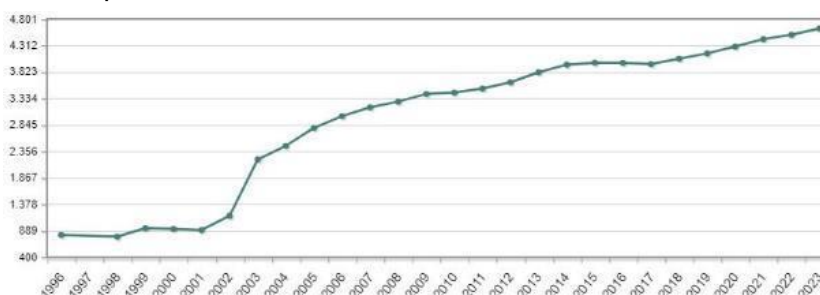
Comparando estos datos con los datos de viviendas potenciales en los nuevos desarrollos del PGOU06 para su estado actual, los cuales se corresponden con los del suelo urbanizable sectorizado al haberse desarrollado ya los dos ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos, se observa que, pese a la importante reducción de suelo urbanizable que se produce, la propuesta incrementa considerablemente el número de viviendas previstas, ya que el plan vigente contempla para los 6 sectores de uso global residencial un total de 1.295 viviendas frente a las 1.817 viviendas que se prevén en el Avance. Respecto a la intensidad edificatoria de los sectores de uso residencial del PGOU06, según sus fichas de ordenación, cuentan con un aprovechamiento unitario de 0,27 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s, variando su densidad entre 13 y 18 viviendas por hectárea según el caso, lo que contrasta con la alta intensidad edificatoria y densidad de los sectores ahora propuestos.

Respecto a la comparativa entre las viviendas potenciales propuestas en el Avance y las viviendas necesarias que se justifican para el plazo de vigencia del PGOU en el estudio demográfico, se observa que, sin ni siquiera considerar las viviendas potenciales que pueden desarrollarse en el suelo ya urbanizado (con ordenación directa o incluidos en los ámbitos de actuación en suelo urbano con condiciones de ordenación particulares), las 1.817 viviendas propuestas en los nuevos desarrollos es una cifra 62% superior a la prevista en el mejor de los escenarios, el Escenario Optimista, que prevé la necesidad de construir 1.123 nuevas viviendas durante los 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, actualizando los datos estadísticos a los últimos disponibles se observa lo siguiente:

- La población en el municipio según el censo de población del Instituto Nacional de Estadística del año 2023 es de 4.625 personas, lo que supone que desde el año 2018 (último dato estadístico aportado por el documento) la población se ha incrementado una media de 112 habitantes al año, crecimiento similar al previsto en el Escenario Optimista.

La siguiente imagen, obtenida del Instituto Nacional de Estadística muestra la evolución de la población en el municipio desde 1996 hasta el año 2023:



- Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Serranillos del Valle hay en este año un total de 1.707 viviendas, de las cuales 1.448 viviendas son principales, por lo que, considerando los 4.429 habitantes que tenía el municipio en este año, el ratio de viviendas por cada vivienda principal es de 3,06 hab/viv, similar al ratio utilizado de 3,02 hab/viv. Por su parte, se observa cierta desviación respecto al número total de viviendas, ya que el Escenario Optimista preveía para el año 2021 un total de 1.927 viviendas, cifra 13% superior a la real.

En base a todo lo anterior, se estima necesario realizar para la siguiente fase de tramitación, lo siguiente:

- Deben actualizarse las previsiones de crecimiento considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
- Deben cuantificarse las viviendas potenciales en el suelo ya urbanizado, ya sea con ordenación directa o incluido en los ámbitos de actuación en suelo urbano con condiciones de ordenación particulares.
- Una vez realizado lo anterior, debe redimensionarse la propuesta de crecimiento residencial adaptándose a las necesidades reales del municipio, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y, en especial, con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

En este sentido, resulta importante valorar especialmente la necesidad de clasificar como suelo urbano no consolidado el ámbito de la urbanización Moscatelares, que como se ha señalado en varias ocasiones, el vigente PGOU06 lo clasificaba como suelo no urbanizable de protección ecológica y que cuenta con numerosos ejemplares de olivos adultos.

Asimismo, debe analizarse, dentro de la potestad de planeamiento municipal, si la intensidad edificatoria propuesta para los nuevos desarrollos (0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), que deriva en una tipología residencial multifamiliar es coherente con el paisaje tradicional de la Sagra Madrileña, así como si proporciona una adecuada transición entre el campo y el núcleo urbano, considerandose, además, que una de las razones que se han aportado en el estudio demográfico para justificar el crecimiento poblacional de los últimos años es la atracción de población debida a un modelo residencial extensivo.

### **Análisis de la propuesta de desarrollo industrial/Terciario del Avance del Plan General:**

No se ha localizado en el documento técnico justificación de la necesidad de clasificar suelo destinado al uso industrial y terciario, si bien, la propuesta clasifica para ello los siguientes sectores de suelo urbanizable:

| Clase de Suelo | Denominación | Uso Global | Superficie       | Sup. Edificable                  | Coef. edificabilidad                      |
|----------------|--------------|------------|------------------|----------------------------------|---|
| SUZS           | SI-1         | Industrial | 13,16 Has        | 78.943,39 m <sup>2</sup> c       | 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    |
| SUZS           | ST-1         | Terciario  | 8,55 Has         | 51.319,25 m <sup>2</sup> c       | 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    |
| SUZS           | ST-2         | Terciario  | 17,74 Has        | 106.424,74 m <sup>2</sup> c      | 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    |
| <b>TOTAL</b>   |              |            | <b>39,45 Has</b> | <b>197.530,42 m<sup>2</sup>c</b> | <b>0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b> |

Para la siguiente fase del procedimiento, es necesario justificar la necesidad de que la propuesta clasifique suelo destinado a los usos industriales y terciarios, analizando el número de parcelas



destinadas a estos usos que se encuentran vacantes, la ocupación, el nivel de actividad o la demanda existente en el municipio, poniéndose en relación con el suelo vacante en los municipios próximos, redimensionando, en el caso de ser necesario, los sectores propuestos. Todo ello para dar cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo.

## 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Documento Inicial Estratégico presentado, el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

### 2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

#### 2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de Serranillos del Valle a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Energía (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)



- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Batres
- Ayuntamiento de Cubas de la Sagra
- Ayuntamiento de Griñón
- Ayuntamiento de Moraleja de Enmedio
- Ayuntamiento de Ugena (provincia de Toledo)
- Ayuntamiento de Carranque (provincia de Toledo)
- Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha.
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 25 de abril de 2023, los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/007933.4/23 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 26/007934.5/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 26/007935.6/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.





Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 27 de abril de 2023

Esta Subdirección General informa que en la Memoria se recoge por un lado el análisis del riesgo de inundabilidad y por otro se incluye un apartado de Riesgos Naturales donde se recoge el riesgo por erosionabilidad, mientras que en el Documento Inicial Estratégico solamente se menciona como riesgo natural el de inundabilidad, postergando su análisis al momento de la redacción del documento ambiental. En este sentido, este organismo recuerda la importancia de incluir el análisis y evaluación de los riesgos de protección civil en el planeamiento urbanístico, por lo que sería más coherente reunir los posibles riesgos en un apartado único donde se realice su evaluación, incluyendo también riesgos tecnológicos o antrópicos como puede ser la afección a servidumbres aeronáuticas o el transporte de mercancías peligrosas.

Asimismo, señala también que el Anexo XII del Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM) establece que es aconsejable que el municipio de Serranillos del Valle disponga de un Plan de actuación ante este riesgo.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 17 de mayo de 2023.

Este organismo informa que Serranillos del Valle no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). Por su parte, el informe pone de manifiesto que el Avance únicamente define de forma muy genérica los modelos de viario propuesto, recordando que los anchos de calzada han de tener un ancho mínimo de 3,5 m. por sentido de circulación (7 m. en viales de doble sentido).

Finalmente, señalan que dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no realizan observaciones ni sugerencias al respecto

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 17 de mayo de 2023.

Este área informa que deberá presentarse un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las directrices aportadas en su informe, incluyendo el área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización, todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Asimismo, se establecen condiciones destinadas a identificar posibles suelos contaminados señalando la necesidad de que en el sector industrial SI-1 se defina el blanco ambiental de la situación preoperacional para emplearse como base de comparación ante los posibles problemas futuros de contaminación.

Respecto a los suelos urbanizables no sectorizados, se señala que el Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos podrá ser pospuesto hasta la redacción del correspondiente Plan de Sectorización.

Finalmente, se establece la necesidad de incorporar en el articulado del documento normativo, determinadas prescripciones respecto a las actividades potencialmente contaminantes del suelo.



- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 1 de junio de 2023.

Este organismo informa de las afecciones existentes, destacando que el sector de suelo urbanizable SR-1 afecta a la cabecera del cauce de dominio público hidráulico del arroyo de la Alameda y a su zona de policía, lo cual no ha sido reflejado en los planos de ordenación. Asimismo, informa que el sector SR-2 se encuentra parcialmente en zona de policía del arroyo Molino del Batres o arroyo del Alamillo.

Por su parte, el informe realiza una serie de indicaciones de carácter general, entre ellas, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico o la necesidad de que, en los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía, se solicite autorización previa de este organismo y se presente un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsible de periodo de retorno de hasta 500 años. Respecto al abastecimiento de agua, se señala, entre otras cuestiones, que si se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento y que las captaciones de agua, en el caso de existir, deberán contar con la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación. Respecto al saneamiento se señalan varios condicionantes, entre los que puede destacarse la necesidad de que la red de colectores sea de tipo separativo.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 2 de junio de 2023.

Esta Dirección General señala una serie de observaciones o consideraciones al documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Avance del Plan General (documento denominado "*Revisión del patrimonio*"), las cuales se recogen en el epígrafe correspondiente del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

El informe remitido concluye indicando que el Avance del Plan General deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contendidas en el mismo debiendo incluir, además, todas aquellas determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural según establece la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid remitiendo al nuevo articulado. Por su parte, se señala que, para realizar los trabajos de actualización del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se debe llevar a cabo una prospección selectiva del término municipal, para lo cual se deberá obtener autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Red Eléctrica de España, recibida el 7 de junio de 2023.

Esta entidad informa que en el ámbito de actuación no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

- Ayuntamiento de Batres, recibida el 9 de junio de 2023.

Este organismo señala que, revisada la documentación presentada no se han apreciado afecciones directas sobre el municipio de Batres, por lo que no considera necesario realizar sugerencias o alegaciones en esta fase de la tramitación del Plan General de Ordenación.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 12 de junio de 2023.

Este área identifica que los principales impactos sobre la población se producirán durante la fase de ejecución de las obras por incremento en la producción de polvo, partículas, ruido y plagas y, durante



la fase de funcionamiento, principalmente por el ruido del tráfico. Según se señala, la mayoría de estos impactos han sido contemplados en la documentación (excepto plagas) y son considerados compatibles y moderados, como por la aplicación de las Mejores Técnicas Disponibles descritas en la documentación. No obstante, al objeto de minimizar dichos impactos negativos para la salud de la población, esta área formula una serie de requisitos y recomendaciones en el ámbito de sus competencias no considerados en la documentación, las cuales se describen en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 16 de noviembre de 2023.

Este organismo informa que con fecha de abril de 2022 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, en el cual solicitan completar o subsanar la documentación urbanística conforme a una serie de observaciones, a efectos de la emisión del correspondiente informe sectorial, preceptivo y vinculante, conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de Carreteras. Este informe se corresponde con mencionado en el apartado 1.2 del presente Documento de Alcance relativo a la fase de información pública.

Por su parte, este organismo aporta otro informe fechado en noviembre de 2023 remitido al Ayuntamiento de Serranillos del Valle y realizado en base a la documentación actualizada con fecha noviembre de 2022 aportada por este, entendiéndose que esta documentación es coincidente con la presentada para la elaboración de este Documento de Alcance. Este informe señala que continúan observándose errores, concluyendo que es necesario completar y/o subsanar la documentación urbanística en los términos señalados.

El apartado correspondiente del presente Documento de Alcance recoge las indicaciones realizadas por este Organismo en los dos informes señalados de fecha abril de 2022 y noviembre de 2023.

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 17 de noviembre de 2023.

Esta Dirección General realiza una valoración técnico-urbanística del expediente indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación, las cuales se recogen en el epígrafe correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 27 de diciembre de 2023.

Esta Subdirección General señala, en base a sus competencias, que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección los siguientes documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con finalidad divulgativa y al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento
- Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico
- Inventario de arquitectura contemporánea de interés
- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua

El informe propone incluir en el catálogo, en base a cada uno de los documentos señalados, tanto nuevos bienes como determinados aspectos normativos. Asimismo, se realizan una serie de consideraciones a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo con el objeto de proteger el patrimonio urbano de la zona del casco y otras áreas con valor patrimonial.



En el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance se detallan las consideraciones realizadas por esta Subdirección General.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 5 de febrero de 2024.

Se aporta informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid que señala las afecciones del Plan General sobre el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, sobre la Zona Especial de Conservación ES 3110005 “Cuenca del río Guadarrama”, espacio protegido Red Natura 2000 y sobre terrenos cartografiados como Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior, estableciendo una serie de medidas al respecto, las cuales se recogen en el epígrafe correspondiente del presente informe

- Canal de Isabel II, recibida el 19 de febrero de 2024.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II y a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General, recogiénose detalladamente en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

### **2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables**

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán “atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.



Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, la propuesta realiza una visión exclusivamente municipal, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la zona.

### 2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.



## 2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- Según se ha indicado en el apartado 1.6.3 no coinciden las superficies de las distintas clases de suelo consideradas en la Alternativa 0 con las que figuran en los documentos del PGOU06.
- No se describen ni en la memoria, ni se incluyen las fichas de ordenación y gestión de los ámbitos de actuación con condiciones de ordenación y ejecución particulares en suelo urbano. Asimismo, deberá aclararse a que categoría de esta clase de suelo pertenecen estos ámbitos, reflejándose correctamente en todos los cuadros de superficies de la propuesta.
- Deberán describirse inequívocamente los nuevos terrenos incorporados al suelo urbano, justificándose que todos ellos cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la LSCM.
- En el suelo urbano consolidado, debe cuantificarse la superficie edificada real, a los efectos de compararla con la nueva superficie edificable derivada de las nuevas condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, para justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria, tal y como se establece en el artículo 39 de la LSCM. Asimismo, deberá analizarse y cuantificarse la capacidad remanente de viviendas y edificios destinados a otros usos existente en solares vacantes de esta categoría de suelo.
- No se describen adecuadamente las Áreas Homogéneas, las cuales deben incluir todo el suelo urbano, y no solo el suelo urbano consolidado como plantea la propuesta.
- Tal y como se ha señalado en varias ocasiones en el apartado 1.8 del presente Documento de Alcance, deberá justificarse adecuadamente que los terrenos previstos para nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable responden a las necesidades reales, presentes y futuras previsibles del municipio, de conformidad con lo establecido en el TRLSRU y la LSCM respecto al uso racional del recurso natural del suelo.
- Según se ha señalado en el citado apartado 1.8 deberá justificarse, en su caso, la pérdida de valores que hicieron clasificar en el PGOU06 a los terrenos de la urbanización Moscatelares como suelo no urbanizable de protección ecológica, a los que la propuesta clasifica como suelo urbano no consolidado incluidos en el ámbito de actuación AA-01.
- Deberá realizarse una adecuada descripción física de la situación actual de los terrenos propuestos para los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable), realizando, en su caso, un inventario del arbolado existente y justificando su idoneidad



respecto a los sectores existentes y las causas por las que se considera que estos sí van a ser objeto de desarrollo.

- Deberá aclararse si los denominados sectores ST-1 y ST-2 pertenecen a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, actualizándose en todas las partes del documento (memoria, planos, cuadros de superficies, fichas de ordenación y gestión, etc..).
- Debe corregirse la superficie total del suelo no urbanizable, considerando para ello las categorías de esta clase de suelo que se superponen entre sí.
- Debe analizarse las afecciones que producen los sectores SR-3 y ST-2 sobre los municipios colindantes, valorando la necesidad de delimitar un espacio de transición entre estos desarrollos y el límite del término municipal. Asimismo, deberá valorarse las afecciones que produce la localización de estos sectores, al otro lado de la carretera M-415, respecto a la movilidad y la conectividad de los mismos con el casco urbano.
- El apartado 10.1 no describe todas las categorías del suelo no urbanizable de protección, las cuales deben coincidir con las reguladas en el apartado 8.2 de las Normas Urbanísticas. A efectos de la regulación de las categorías protegidas por la legislación sectorial se recomienda no transcribir los correspondientes textos normativos, considerándose más adecuado la remisión directa a dichos textos.
- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.
- Respecto a las Áreas de Interés Ambiental, deberá aclararse su régimen normativo. Por su parte, según se indica en diferentes apartados de la documentación escrita existen 4 áreas denominadas de Interés Ambiental, si bien, en la documentación gráfica se grafían 5 áreas. Por otro lado, se señala en el apartado 2.2.3.1 del catálogo que se delimita un Área de Interés Ambiental en las zonas del casco urbano, si bien, no se ha localizado que esta se corresponda con ninguna de las áreas grafizadas en los planos.
- Deberá recogerse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.
- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, entre otras, la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid excepto en los artículos que se mantienen en vigor o el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- La documentación del Plan General deberá realizar un análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios, en particular respecto a la atención sanitaria y educativa, acorde con los nuevos desarrollos previstos, de manera que no se den situaciones de déficit de las mismas o desfase temporal con los crecimientos residenciales.



- De acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
- Deberá realizarse un inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables y deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- Debe completarse y corregirse el documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

### 2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos) puesto que la red institucional tiene una limitación en el número de caracteres máximo de la ruta completa. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. La delimitación de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (extensión “shp”). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser





plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:

1. Clasificación del Suelo  
Campos mínimos: Clase
    - *No deben de existir entidades duplicadas*
    - *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*
  2. Categoría del Suelo  
Campos mínimos: Clasificación/categoría
    - *No deben de existir entidades duplicadas*
    - *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*
  3. Ámbitos de Ordenación y Gestión  
Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global
  4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales  
Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global
- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

### 2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

### 2.4. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 2.4.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Con fecha 5 de febrero de 2024 se recibe oficio de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal por el que se informa en los términos y condiciones establecidos en el informe de la División de Infraestructura Verde y Parques Regionales de la Comunidad de Madrid. Este informe realiza las siguientes consideraciones, las cuales deberán tenerse en cuenta para elaborar la documentación que vaya a presentarse en las siguientes fases del procedimiento:



### En relación al Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno:

Se señala que el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno se localiza en dos zonas del término municipal de Serranillos del Valle. Una de las zonas está situada al norte del término municipal de Serranillos del Valle y parte de esta zona, se localiza dentro del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, en Zona de Mantenimiento de la Actividad. La otra zona es la situada al oeste del municipio, y se corresponde con el enclave entre los municipios de Batres, El Álamo y Carranque (provincia de Toledo). Esta zona se localiza dentro del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, en Zona de Máxima Protección y en Zona de Protección y Mejora. Ambas zonas se sitúan dentro de la Zona Especial de Conservación ES 3110005 “Cuenca del río Guadarrama”, espacio protegido Red Natura 2000.

El informe manifiesta que existe una discrepancia entre los límites cartográficos del término municipal en la zona del término municipal enclavada entre los términos municipales de Batres y El Álamo, y Carranque (provincia de Toledo) y los límites catastrales, por lo que se deberían aclarar dichos límites ya que de acuerdo a la descripción literal del artículo 2 de la Ley 20/1999, de 3 de mayo, se trataría de terrenos incluidos dentro del Parque Regional del Curso medio del río Guadarrama y su entorno.

Asimismo, se indica que, en la zona del término municipal enclavada entre los términos municipales de Batres y El Álamo, y Carranque (provincia de Toledo), se observa una zona clasificada como suelo no urbanizable de protección pre-parque en el extremo sur. La alternativa seleccionada por el promotor recoge los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, como suelo no urbanizable de protección del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, a excepción de una zona donde se solapa con una zona clasificada como suelo no urbanizable de protección de aguas y riberas.

Esta zona que coincide con el Parque Regional, se entiende que debería estar clasificada como suelo no urbanizable de protección del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, al estar incluida en este espacio protegido Red Natura 2000.

En relación con la Zona Especial de Conservación ZEC ES3110005 “Cuenca del río Guadarrama”, se señala que el Decreto 105/2014 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, que aprueba el plan de gestión de la ZEC, establece en el apartado 5, relativo a “Objetivos y directrices de conservación”, las directrices de conservación de carácter general y de aplicación para todo el ámbito del espacio protegido. En concreto, para los Planes Generales de Ordenación Urbana, establece la obligación de adoptar las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones contrarias a los objetivos del presente Plan de Gestión y que pudieran afectar a los tipos de Hábitats de Interés Comunitario y a las especies Red Natura 2000 presentes en el Espacio Protegido.

En este sentido, el informe señala que se deben respetar los límites del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, así como de la Zona Especial de Conservación ZEC ES3110005.

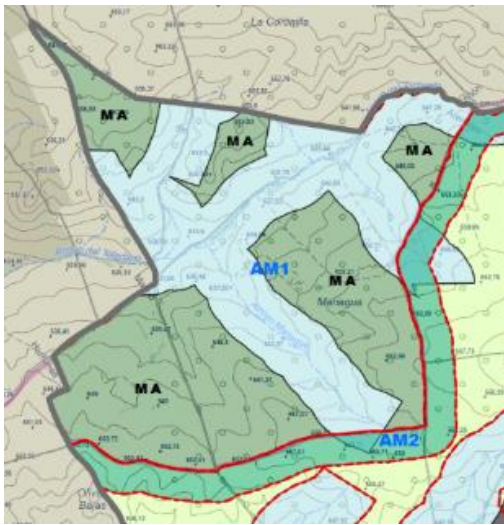














En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.2 “Alcance” de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se indica que deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

*“Cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos. En tanto dicha adaptación no tenga lugar, las*



determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos”.

A través de las siguientes imágenes, obtenidas del Plano nº 3 Clasificación y Categorización del suelo y del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, puede compararse la clasificación del suelo propuesta por el Avance del Plan General y la delimitación del Parque Regional.

| <p align="center"><b>Clasificación del Suelo</b><br/>           Fuente: Plano nº 3 Clasificación y Categorización<br/> <b>Zona norte del término municipal</b></p>  | <p align="center"><b>Delimitación Parque Regional</b><br/>           Fuente: Informe D.G. Biodiversidad y Gestión Forestal<br/> <b>Zona norte del término municipal</b></p>  |
|---|--|
|   |   |
| <p align="center"><b>Zona enclave</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li> NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUEP) PARQUE REGIONAL DEL GUADARRAMA</li> <li> MP: ZONA DE MÁXIMA PROTECCIÓN</li> <li> PM: ZONA DE PROTECCIÓN Y MEJORA</li> <li> MA: MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD</li> <li> SNUEP CAUCES Y RIBERAS con 100 metros de policía</li> </ul> | <p align="center"><b>Zona enclave</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li> VasPecuarías</li> <li> Franja Periférica de Protección</li> <li> Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno</li> <li> Mantenimiento de la Actividad</li> <li> Máxima Protección</li> <li> Protección y Mejora</li> </ul> |



### En relación con la Franja Periférica de Protección alrededor del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno:

El informe señala que la Franja Periférica de Protección del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, ha sido establecida en 100 metros en las diversas Juntas Rectoras del Parque Regional celebradas y en la que “se localizarán usos no agresivos al espacio protegido”, según lo recogido en el apartado 4.7 relativo a Urbanismo y Ordenación del Territorio del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio.

En este sentido se señala que se tendrá en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 “Urbanismo y Ordenación del Territorio” del citado Decreto 26/1999, el cual establece que:

*“La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido”.*

Según se indica, lo anteriormente expuesto debería reflejarse tanto en la memoria como en la cartografía del nuevo Plan.

### En lo relativo a los Montes Preservados y a los terrenos forestales:

El informe señala que revisada la cartografía del Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, digitalizada por la Comunidad de Madrid, se comprueba que no existen terrenos cartografiados como Montes Preservados que se incluyan en el término municipal de Serranillos del Valle.

Asimismo, se indica que los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección incluidos en la alternativa seleccionada por el promotor ya están clasificados como suelo no urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, por lo que se entiende que no se ven afectados terrenos forestales.

### En lo relativo a los Hábitats:

El informe indica que según documentación SIG elaborada por la Comunidad de Madrid a partir del Atlas y Manual de los Hábitat de España, publicado en 2005, en la zona se localizan los siguientes hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior:

- 5330 “Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos”
- 6420 “Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
- 9340 “Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia”
- 91B0 “Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia”
- 92A0 “Bosques galería de Salix alba y Populus alba”

Según se indica, las superficies cartografiadas como hábitats se sitúan en la zona del término municipal que está situada al oeste del municipio, y que se corresponde con el enclave entre los municipios de Batres, El Álamo y Carranque (provincia de Toledo).

En lo que respecta al Hábitat de Interés Comunitario 5330, se señala que el documento oficial de referencia “Manual de interpretación de los hábitats europeos EUR28” de la Comisión Europea, define



las comunidades vegetales que lo integran como retamares del piso termomediterráneo; en la Comunidad de Madrid no existe el piso termomediterráneo, por lo que la asignación de las comunidades vegetales de retama madrileñas a este tipo de hábitat no se tendrá en consideración en el presente informe.

En todo caso, se indica que para los referidos Hábitats se estará a lo establecido en la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestre y en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la cual señala en los apartados 2 y 3 del artículo 45 lo siguiente:

*Artículo 45. Medidas de conservación de la Red Natura 2000*

*2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.*

*3. Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.*

El informe señala que todas estas medidas de protección deberán quedar reflejadas tanto en la memoria como en la cartografía del nuevo Plan.

En lo relativo a los cauces y al Dominio Público Hidráulico:

El informe señala que el planeamiento previsto deberá desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación, atendiendo a lo determinado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como órgano competente en la materia.

En lo relativo a las Vías Pecuarias:

El informe indica que, dentro de la red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, discurren por el término municipal de Serranillos del Valle las Vías Pecuarias denominadas “Vereda de Batres” y “Vereda Toledana”, debiendo atenderse a lo que determine el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, como órgano competente en la materia.

En relación con las zonas arboladas situadas en zonas clasificadas como suelo urbanizable:

En relación a las zonas incluidas en suelo urbanizable sectorizado, y suelo urbanizable no sectorizado, que incluyan zonas arboladas y que no se hayan desarrollado, el informe sugiere que, en la medida de lo posible, las zonas arboladas existentes se conserven y se destinen a Zonas Verdes.



### En relación con otras zonas de interés ambiental:

El informe señala que el término municipal de Serranillos del Valle, no incluye terrenos clasificados como Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid, ni incluye terrenos situados en Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España (IBA).

Sin embargo, se indica que al sur del término municipal discurre el corredor de aves esteparias principal, denominado “Corredor de la Sagra”, dentro del tramo denominado “Griñón”. Según se señala, la documentación remitida indica que dicha zona queda clasificada como suelo no urbanizable de Protección Ecológico.

### En relación con las nuevas infraestructuras:

El informe realiza las siguientes consideraciones al respecto:

- La construcción de nuevas infraestructuras o la ampliación de las existentes deberán ser compatibles con la conservación y mejora de los valores naturales presentes en el término municipal. En su caso, se deberán corregir o minimizar los impactos producidos por dichas infraestructuras y recuperar las características naturales de las áreas que estén degradadas por las infraestructuras y su funcionamiento.
- Se deberán recuperar las características naturales de las áreas degradadas por las infraestructuras en funcionamiento u otras actividades.
- Se adoptarán las medidas necesarias de depuración para evitar vertidos, en especial a cauces, que contaminen o degraden los recursos naturales.
- Se realizará un mantenimiento adecuado de las infraestructuras para que no se produzcan accidentes que provoquen daños ambientales, en particular a la avifauna.
- Para prevenir y minimizar los impactos por la construcción de infraestructuras de distribución, saneamiento y depuración, el trazado de dichas infraestructuras deberá realizarse preferentemente evitando zonas de protección y usando sistemas que garanticen la ausencia de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Se tomarán las medidas para minimizar el impacto de las vías de comunicación, compatibilizando las necesidades de circulación con la conservación de valores naturales.
- En las instalaciones de tendidos eléctricos se debería considerar la integración paisajística siguiendo otras infraestructuras lineales existentes y la posibilidad de realizar el tendido de forma subterránea.
- Para los nuevos desarrollos urbanísticos se debería prever una red de saneamiento integral y separativa, así mismo se deberá garantizar la adecuada depuración de todas las aguas residuales producidas en el municipio y deberá dimensionarse de forma adecuada para el total de aguas residuales previstas.
- La red de saneamiento de aguas pluviales debe contar con elementos necesarios para evitar la contaminación de cauces naturales como erosión, sedimentación, contaminación, etc. y estar adecuadamente dimensionada para cumplir dichas funciones.
- La ubicación de las nuevas infraestructuras se debería aproximar en lo posible a las ya existentes, formando núcleos o corredores.

Finalmente, el informe concluye señalando que el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por el Ayuntamiento, estará sujeto al informe de la Sección de Parques



Regionales y Naturales conforme a lo establecido en el Decreto 10/2011, de 17 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid

## 2.5. Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

## 2.6. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo.

Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para ello, la propuesta de ordenación de los sectores de suelo urbanizable contenida en el PGOU tendrá un carácter orientativo, aplazando las decisiones sobre el trazado definitivo a su desarrollo mediante Plan Parcial, que irá acompañado de un estudio paisajístico. Esta condición estará recogida como condición vinculante en las fichas de los sectores correspondientes.



- La ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos (ámbitos de actuación y sectores) debe garantizar su conexión con la trama urbana existente, evitando que los únicos accesos a los mismos se produzcan a través de la red de carreteras.
- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.
- El planeamiento parcial que desarrolle el ámbito de uso industrial (SI-1), estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.
- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

## 2.7. Condiciones para las infraestructuras

### 2.7.1. Infraestructuras eléctricas

Según se señala en el apartado 13.3.1 de la Memoria informativa, la red eléctrica actual que abastece al municipio es adecuada y suficiente para cubrir las necesidades de energía actuales, no obstante, el crecimiento propuesto puede exigir una ampliación de la red de media y baja tensión existente. Asimismo, se señala que no existen redes de alta tensión aéreas que atraviesen el suelo urbano existente ni, en principio, en los nuevos desarrollos propuestos. Respecto a las líneas aéreas de 15 kV y 45 kV existentes, se señala que se soterrarán con cargo a los posibles ámbitos afectados por los que





discurren, circunstancia que debe ser recogida en las correspondientes fichas de ordenación y gestión previstas para el desarrollo del Plan General.

En cualquier caso, conviene recordar que deberá tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”. La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m. a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir, en su caso, los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que *“en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan”*, conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, debe garantizarse el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

### 2.7.2. Infraestructuras viarias

A la vista de los informes remitidos por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid con fecha abril de 2022 y posteriormente con fecha noviembre de 2023, relativos a las afecciones con la autopista de peaje AP-41, deberá completarse y/o subsanarse el documento urbanístico atendiendo a las consideraciones en ellos recogidas, de las que podemos destacar las siguientes:

- Existen errores en la referencia de los puntos kilométricos de la autopista AP-41 en los planos del instrumento de planeamiento (planos de Infraestructuras, Comunicación y Transporte, entre otros).
- En el Plano nº 3 Clasificación se observa que la zona del área de peaje de la autopista y los ramales, que son de titularidad estatal, no se clasifican como SNUP de Infraestructuras.. Además, en la delimitación del dominio público de la autopista no se



reflejan correctamente los límites de la expropiación definitiva realizada para la construcción de la AP-41.

- En diversos planos de Infraestructuras, Comunicación y Transporte, se ha procedido a incorporar la representación de las zonas de protección del viario estatal, y un esquema de las mismas, conforme a la Ley 37/2015, de Carreteras, si bien, no se han considerado los ramales de la autopista a la altura del área de peaje y existen varias incorrecciones que se detallan en los Anexos 1 y 2 del informe emitido por SEITT, el cual no se ha aportado.
- En la Memoria no se ha incorporado la referencia a la normativa sectorial y a las limitaciones y usos permitidos en las zonas de protección conforme a la legislación sectorial de carreteras del Estado.

Respecto a las afecciones a las carreteras de titularidad autonómica (M-404, perteneciente a la Red Secundaria y M-415, perteneciente a la Red Local), a la fecha de emisión del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, debiendo atenderse a lo que señale este Centro Directivo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en el artículo 22.2 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, se señala con carácter general, que deberán realizarse plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

### 2.7.3. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno, para lo cual, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

### 2.8. Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del



arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

## 2.9. Protección de las vías pecuarias

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se realizan las siguientes consideraciones generales, sin perjuicio del informe que en su momento emita el citado Área de Vías Pecuarias al respecto:

- Conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, “Los planes generales de ordenación territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías Pecuarias. El régimen de protección será el establecido en el Plan de Uso y Gestión (...)”.
- Las Vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la legislación vigente. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del Plan General del Municipio de Serranillos del Valle.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Si el terreno de las vías pecuarias coincide con otro tipo de redes supramunicipales existentes, los planos deberán reflejar en esta superficie de coincidencia ambas redes.
- En todos los planos del Plan deben grafarse las vías pecuarias afectadas, con su longitud y anchura exactas, de manera que queden perfectamente delimitadas, mediante una trama clara y precisa, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario y con leyenda específica sobre el significado de dicha trama.



- En todos los planos del Plan las vías pecuarias no pueden contener construcciones u ocupaciones temporales con instalaciones desmontables futuras de ningún tipo, ya sean sobre el terreno, aéreas o subterráneas sin antes haber obtenido la correspondiente autorización, si cabe, del órgano competente en materia de vías pecuarias.
- Los nuevos viarios deberán situarse fuera de la vía pecuaria.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

## 2.10. Protección del patrimonio cultural

A la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid de fecha 2 de junio de 2023 se señala lo siguiente:

### Con carácter general:

Debido a la aprobación de la nueva ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM) publicada el día 12 de abril de 2023 (BOCM N° 86) se hará referencia al nuevo articulado de la misma.

### En cuanto a las obras y actuaciones permitidas para BIC, BIP y entornos:

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Cultural y en los Bienes de Interés Patrimonial y en los entornos de protección.

Asimismo, se indica que la disposición transitoria primera de la anterior ley 3/2013, se sustituye por la disposición adicional tercera. De esta manera, no se supedita la protección de los BIP a la aprobación de los catálogos, sino que quedan protegidos por ministerio de la ley de forma permanente (sin perjuicio de la posibilidad de excepción, previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural). Por lo tanto, estarán sujetos al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimonial los bienes culturales señalados en la misma.

El artículo 5, señala el conjunto de competencias de los ayuntamientos en materia de patrimonio cultural. Para todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural, la actividad de inspección se regirá por lo dispuesto en el Título IX, Capítulo I de la LPCCM y el régimen sancionador, según lo recogido en el Título IX, Capítulo II de la LPCCM.

El artículo 37.1 de la LPCCM, establece la obligación de los Ayuntamientos a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural como los que, reuniendo los requisitos del artículo 2, puedan tener relevancia para el municipio. Estos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

El Artículo 37.2 de la LPCCM, dispone que los instrumentos de planeamiento con capacidad para clasificar suelo o catalogar bienes y espacios protegidos deberán contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección.



La Disposición Adicional Sexta de La LPCCM, señala la obligación para todos los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid de completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la ley.

Respecto a la Memoria del Catálogo:

La memoria del Catálogo hace referencia únicamente al articulado de la ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Se requiere remitir además a la LPCCM en lo referente a:

- “Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente” (punto 2.4.1), con remisión al artículo 32 de la LPCCM.
- “Obras de demolición” (punto 2.4.1), con remisión al artículo 32 de la LPCCM.
- “Deber de inspección” (punto 2.4.2.2), con remisión al título IX de la LPCCM.

En el “apartado 2.2.3. Protección de zonas urbanas”, se hace mención en distintos puntos a la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que fue derogada por la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico y ésta, por la vigente ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Respecto a las Fichas individualizadas de los elementos:

- Las fichas nº 3 EL-1 “Parcela de la Iglesia” y 4 EL-2 “Parcela en la plaza del Puente” hace referencia a protección de arbolado. En el apartado de prescripciones se debe remitir a la legislación sobre arbolado urbano vigente en la Comunidad de Madrid, aplicable tanto al suelo urbano como al urbanizable, debiendo cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.
- Se ha eliminado la casa frente a la Plaza de Matute (calle Matute nº 7) quedando únicamente protegido el portón de madera. En este sentido, no se considera válido el argumento de “mala conservación” a favor de su exclusión en el Catálogo. Se recuerda, según se desprende de diversos artículos de la LSCM (171 y 224), junto con el art. 32 de la LPCCM sobre el deber de conservación, los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deben ser conservados, adoptándose para ello las medidas, trabajos y obras necesarios para su mantenimiento. El bien inmueble está recogido en el actual Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del 2006 bajo un grado de protección A4, por lo que es de aplicación dicho deber de conservación. Según datos de catastro, dicho inmueble fue construido en 1897 y, según datos de INPHIS (CM/140/0013), cuenta con valor histórico y etnográfico. En este sentido, consta:

*“Vivienda de una sola planta y espacio bajo cubierta, con patio, compuesta por varios volúmenes escalonados para adaptarse a la ligera pendiente de la calle. La fachada está formada por muro de carga a base de casetones semicirculares de adobe pintados en blanco, zócalo construido con piedra y ladrillo, pequeños huecos verticales, portón de madera para carros y puerta para personas. el alero es de madera sobre canecillos, la cubierta de teja árabe a dos aguas. La estructura de madera. la vivienda consta de varios dormitorios, estancia, cocina*



*con gran chimenea tradicional y baño. Además, tiene cueva, un pajar con doble altura, una cuadra, un gallinero, un granero y porche.*

*Vivienda de tipología tradicional rural. Esta tipología de la sagra madrileña, que guarda una estrecha relación con la manchega, presenta características que se concretan en la utilización del tapial blanqueado, con una sola planta y otra bajo cubierta para la conservación del grano de la cosecha.*

*El edificio fue donado por doña sagrario serrano al municipio para su rehabilitación, con el objetivo de convertirse en el futuro museo etnológico del municipio.”*

La exclusión del catálogo, llevará a la posible demolición del edificio y, por tanto, a la pérdida de sus valores arquitectónicos y etnográficos anteriormente descritos. Se requiere mantener la protección de todo el bien inmueble, en al menos, la categoría A4 no considerándose válida su exclusión. Asimismo, se añadirá en la ficha pertinente que pertenece al “patrimonio específico: etnográfico” de conformidad con el artículo 74 1 b).

- Se debe añadir una ficha de “Casco histórico de Serranillos del Valle”. Para la misma, se designará un régimen de protección de patrimonio cultural de “Bien catalogado: yacimiento arqueológico documentado” de conformidad con el artículo 27.3 y artículo 56.1 de la LPCCM y como “patrimonio específico: etnográfico” de conformidad con el artículo 74 1 a). A su vez, la delimitación gráfica de Casco Histórico quedará reflejado en los planos del presente catálogo objeto de informe.
- Según datos de INPHIS, sobre la actual parcela de la Iglesia (CM/140/0015), se levantaba un templo barroco del siglo XVII, hoy desaparecido. Por lo tanto, se deberá añadir a la ficha 3 EL-1, el régimen de protección de patrimonio cultural de “Bien catalogado: yacimiento arqueológico documentado”.
- De conformidad con el artículo 2, por su valor arquitectónico y/o histórico, se recomienda la inclusión del bien inmueble situado en la Calle Mayor nº 15-17 (según catastro) y recogido en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano” editado por la D.G. de Arquitectura de la Comunidad de Madrid con fecha 2004 (Tomo XII).
- Se ha detectado una errata en la ficha nº 15 EL-3, relativa al Paseo de la Pradera. Tiene información contradictoria en lo referente al tipo de protección urbanística: se describe ambiental y se marca con una “X” la protección integral.
- Se considera que la información ambiental contenida en el catálogo (páginas 61-78), debe estar recogida en el documento de “Estudio Ambiental Estratégico” del Plan General de Ordenación Urbana y no es objeto pues, del presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, las Áreas de Interés Ambiental.
- En las fichas de todos los yacimientos paleontológicos/arqueológicos documentados se deben indicar en el apartado de “ley de patrimonio histórico” ahora “cultural”, un régimen de protección de “Bien catalogado: yacimiento arqueológico documentado”. Se eliminará lo referente a la figura legal de “Áreas de Protección Arqueológica” por considerarse derogadas por la vigente LPCCM.
- No figuran en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos los siguientes bienes del Inventario de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (INPHIS):
  - Arroyo Tachuelo (Yacimiento arqueológico/paleontológico documentado).  
CM/140/0001.



- Las Cárcavas III (Yacimiento arqueológico/paleontológico documentado).  
CM/140/0007.

Se deberá justificar el motivo de la supresión de estos elementos en base a la pérdida de valores individuales o del entorno.

#### En relación al plano del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

La delimitación de las Áreas de Interés Ambiental, deben estar contenidas en un plano independiente al del catálogo.

Se debe sustituir la remisión de las Áreas de Protección Arqueológica (APA) por la de “yacimientos arqueológicos/paleontológicos documentados”, ya que, dichas categorías de interés de arqueológico A, B y C según la Ley 10/1998, se encuentran derogadas.

Sería conveniente realizar un plano a mayor escala del suelo urbano en torno al casco histórico donde se concentran el mayor número de bienes para poder distinguir su ubicación y delimitación ya que, la definición gráfica mediante una forma de estrella no permite distinguir el emplazamiento preciso donde se ubica. Asimismo, dicho plano deberá reflejar el grado de protección de cada elemento.

#### En relación a la Memoria urbanística del Plan General

En el art. 6.11. del documento de ordenanzas relativo a “obras de urbanización en áreas de protección arqueológica”, se señala:

*“Cualquier obra de urbanización (viario, zonas verdes y arbolado, red de riego, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc.) que se pretenda realizar en alguna zona en que se encuentre documentado Patrimonio Arqueológico, se establecen, para su conservación y salvaguardia, las siguientes medidas correctoras:*

*3. Señalización y balizamiento del área arqueológica con el objetivo de que no se realice ninguna intervención en ella. Se informará a la Administración competente en Patrimonio Arqueológico en el momento en que se vayan a realizar estas actividades.*

*4. Intervención arqueológica previa a la realización de las obras en la zona delimitada, para lo cual se pedirá el correspondiente permiso de intervención a la Dirección General de Patrimonio Histórico, siguiendo la tramitación descrita en las normas generales de protección del Capítulo 7 y artículo 7.5 Protección Arqueológica.”*

Se sustituirá dicha referencia por el artículo 61 de la LPCCM relativa a la Autorización de obras o actuaciones en yacimientos arqueológicos y paleontológicos. Asimismo, se actualizarán todas las disposiciones contenidas en el artículo 7.5 relativo a “protección arqueológica” a la nueva LPCCM.

Por otro lado, la ordenanza 1 regula las condiciones de las edificaciones en Casco Histórico. Se considera que las determinaciones relativas a los criterios de composición de las fachadas, de los materiales, de tratamiento de plantas bajas y de cubiertas tendrán un carácter preceptivo y no opcional con el objeto de cuidar el perfil característico del núcleo urbano y, procurando que no se produzca la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes respecto al conjunto arquitectónico.

Por último, se señala que existe una falta de estudios históricos y de una prospección selectiva del término municipal para realizar los trabajos de actualización del catálogo, ya que no se presentan datos más allá de los contenidos en el Catálogo Geográfico, ni se analizan los parámetros reguladores de la



edificación vernácula (parcelario, tipo constructivo, materiales, etc.) que permitan definir ordenanzas específicas para su conservación.

El informe concluye señalando que el contenido del “Avance del Plan General de Serranillos del Valle” deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el presente documento y tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General. Asimismo, deberá incluir todas aquellas determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural según establece la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid remitiendo al nuevo articulado.

Asimismo, el informe recuerda que, para realizar los trabajos de actualización del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se llevará a cabo una prospección selectiva del término municipal, para lo cual se deberá obtener autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 26 de diciembre de 2023 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, los siguientes documentos que deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “*se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.*” Según se señala, en el término municipal de Serranillos del Valle se recogen en el Catálogo Regional 2 fuentes realizadas en los años 40-50 y dos viviendas.

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Serranillos del Valle existen los siguientes registros: el Ayuntamiento, la Iglesia Parroquial de San Nicolas de Bari y la Casa de Cultura.

Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento





- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. En este caso, en el término municipal de Serranillos del Valle no existen registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar el Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.

Se señala en el informe que, en la zona del casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Finalmente, procede señalar en relación con el documento del Catálogo y los espacios naturales protegidos que debe incluirse la normativa vigente de estos espacios, indicando en las fichas correspondientes de los elementos catalogados, si, en su caso, se encuentran incluidos en su ámbito territorial.

### **2.11. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático**

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respeto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO<sub>2</sub> y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

A estos efectos, el Avance del Plan General incluye en el apartado 6.1.1 los aspectos considerados para la mitigación y adaptación al cambio climático, señalando como sus principios rectores el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas en ámbitos urbanos degradados, la mejora de la calidad de la vida urbana, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, el ahorro de agua o el fomento del crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando los crecimientos dispersos, entre otros.

Por su parte, en el apartado 6.1.2 se describen una serie de medidas, a incluir en la normativa urbanística del plan o a incorporar a los condicionantes para el posterior planeamiento de desarrollo, tendentes a la mitigación y adaptación al cambio climático. Estas medidas se refieren a la distribución de usos, al ahorro de energía, a los sistemas de climatización, a los sistemas de iluminación en el medio nocturno, a la eficiencia de las redes de abastecimiento de agua, al riego de las zonas verdes,



al diseño de las redes de aguas pluviales, a los materiales a utilizar y la eficacia en la recogida de residuos, a movilidad y accesibilidad, a la arquitectura bioclimática y al diseño de los espacios libres públicos y privados.

Consultadas las Normas Urbanísticas del Avance del Plan General, se observa que incluyen en su capítulo 12 normas relativas a la mitigación y adaptación del cambio climático, si bien, estas no coinciden con las normas descritas en el Documento Inicial Estratégico, ni se tratan de normas concretas que vayan a suponer el cumplimiento efectivo de los objetivos señalados. Es por ello, que se recomienda que se incluyan en el Plan General disposiciones normativas concretas que permitan una real mitigación y adaptación al cambio climático.

Respecto a la calidad del aire, señala el apartado 6.1.3 del Documento Inicial Estratégico que en Serranillos del Valle o en los municipios colindantes no se sitúa ninguna de las estaciones de la red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid, si bien, “*dada la ausencia de grandes focos emisores de contaminantes (puntuales o difusos) la calidad del aire del municipio puede considerarse buena*”. Por su parte, se indica que el desarrollo del nuevo Plan General supondrá un incremento poblacional, que generará desplazamientos de la población intra e intermunicipales, con las consiguientes emisiones acústicas y de contaminantes derivadas del tráfico. En este sentido, se señala que la adopción de medidas en las futuras ordenaciones pormenorizadas que tengan en cuenta criterios como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico entre otros, supondrán igualmente una mejora respecto a las determinaciones recogidas en el vigente Plan General, al minimizarse los consumos energéticos necesarios para calefacción y refrigeración, y por tanto las emisiones atmosféricas derivadas.

En cualquier caso, el documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
  - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
  - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
  - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
  - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
  - Principales vías de circulación.
  - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
  - Propuestas de transporte público.
  - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.



- Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
  - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
  - Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>, Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros).
  - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
  - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
  - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
  - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Respecto a la huella de carbono, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se utilizará la “*Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid*”, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir, algunas de las cuales ya están recogidas en el Estudio de Calidad Atmosférica, Energía y Contribución, Mitigación y Adaptación al Cambio Climático aportado:

- Metabolismo urbano:

Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.



- Agua:

Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- Materiales y residuos:

Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.

- Movilidad y accesibilidad

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Edificación y forma urbana

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO<sub>2</sub>, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada,
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caídas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles

## 2.12. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la



ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *“Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático”* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

### 2.13. Protección frente a la contaminación acústica

#### Caracterización de la situación acústica actual:

El Documento Inicial Estratégico incluye en su apartado 6.1.4 la caracterización acústica del municipio en su estado actual, para lo cual parte de los trabajos realizados para el PGOU06, dado que señala que no ha existido desde entonces ningún desarrollo urbanístico de envergadura que pudiera ser afectado por el ruido, no se han ejecutado nuevas infraestructuras generadoras de ruido y las intensidades de tráfico manejadas en este estudio son similares a las actuales, considerándolo válido para este Avance del PGOU.

De acuerdo con el citado apartado, el suelo urbano del municipio carece de fuentes importantes de ruido, estando caracterizada su situación actual por la presencia de las dos carreteras cercanas al mismo (M-404 y M-415). Según se indica, en el análisis del estado actual no se ha tenido en cuenta la afección por ruido industrial por dos motivos, por encontrarse el polígono industrial muy alejado del núcleo y por haberse comprobado in situ que no existe ninguna emisión ruidosa que se pueda considerar relevante.

Respecto al escenario correspondiente al periodo día, se señala que la situación acústica imperante en el interior del núcleo es propia de usos de considerable sensibilidad acústica, como es el uso residencial. Según se indica, la isófona de 65 dBA en el periodo día queda siempre alejada en mayor o menor medida del frente de las fachadas, salvo en las parcelas ubicadas más al noreste donde se cruzan la M-415 y la M-404, donde la mencionada isófona roza en fachadas residenciales, afectando a equipamientos destinados a residencias de la tercera edad cuyos niveles objetivo son de 60 dBA.

Respecto al escenario correspondiente al periodo noche, se señala que sigue siendo en general favorable para el núcleo, sin embargo, se crea una nueva afección importante en el frente norte del casco urbano como consecuencia de la presencia de la carretera M-404, quedando también afectadas las parcelas que dan frente a la carretera M-415.



## Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

El documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener un estudio acústico completo que incluya, entre otros aspectos, una propuesta de zonificación acústica de las áreas urbanizadas a los efectos de determinar los valores objetivos de calidad acústica, así como un análisis de su cumplimiento en la situación postoperacional evaluando la necesidad de establecer, en su caso, medidas correctoras. Dicho estudio deberá elaborarse conforme a las siguientes directrices:

### A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio



de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio “shp” o “dxf”. Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

## B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones “in situ” se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.



### Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.  
Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.
- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

### **2.14. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas**

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A. de fecha 15 de febrero de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

#### Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del PGOU de Serranillos del Valle es de 4.627 m<sup>3</sup>/día (59,2 l/s), de los que 506 m<sup>3</sup>/día (5,9 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado, 2.398 m<sup>3</sup>/día (27,8 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado y 1.723 m<sup>3</sup>/día (19,9 l/s) a la demanda en suelo urbanizable no sectorizado, siendo el caudal punta total igual a 95,5 l/s.

#### En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado. El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.





### En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad, el municipio de Serranillos del Valle se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A. desde el depósito de la ETAP de Griñón.

- Respecto a la red de transporte, el agua para abastecer al municipio de Serranillos del Valle llega desde el depósito de la ETAP de Griñón, mediante una tubería de transporte de 400 mm de diámetro que conecta con la red de distribución existente.
- Respecto a la regulación, la regulación se realiza en el depósito de la ETAP de Griñón con capacidad suficiente para satisfacer el incremento estimado de la demanda futura requerida por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del Plan General.
- Respecto a la distribución, la red de distribución existente resulta insuficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos del municipio con una presión de servicio adecuada en toda la red del municipio.

Para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle, se deberán construir las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Ejecución de una tubería de diámetros 300/250 mm y fundición dúctil (en adelante FD) para abastecer a los sectores SR-3, ST-2, SI-1 y SR-2, que conectará en la tubería de transporte de 400 mm de diámetro, a la entrada del municipio, y en la futura tubería de 250 mm de diámetro y FD prevista para la conexión del Polígono Industrial El Cañariego a la red de distribución del municipio.
- Ejecución de una tubería de 150 mm de diámetro por el Paseo de la Pradera, al sur del ámbito AA-01, y conectada a las tuberías existentes de 200 mm de diámetro y FD en la calle de la Zarza y en la calle de los Magnolios.

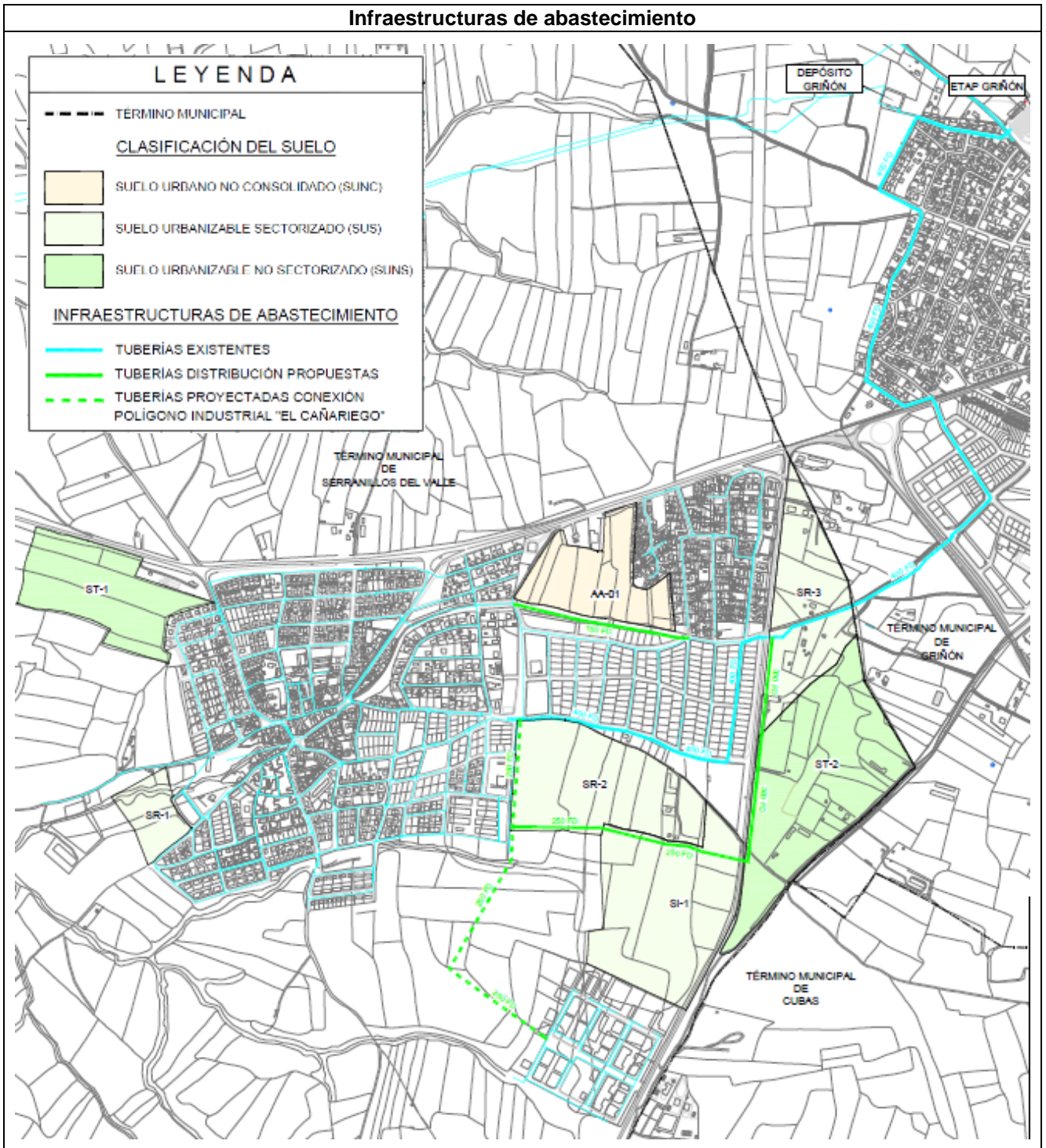
Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los ámbitos y sectores que se proponen dentro del Avance del Plan General de Ordenación Urbana se definirán en el *Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior* que deberán solicitar a Canal de Isabel II S.A. cuando se vayan a desarrollar y una vez aprobado definitivamente el Plan General.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

Finalmente, respecto al Polígono Industrial "El Cañariego" perteneciente al suelo urbano consolidado y que se abastece actualmente con recursos propios, se señala que Canal de Isabel II S.A. está redactando el Proyecto de construcción "Redes de abastecimiento, alcantarillado y depuración del Polígono Industrial El Cañariego" para su conexión a la red de Canal de Isabel II S.A.

En la siguiente imagen, incluida como anexo 1 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las citadas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento.





En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.



De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, es decir, las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod.2020), siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a el Canal de Isabel II para su aprobación.

#### En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, asciende a 4.024 m<sup>3</sup>/día, de los que 452 m<sup>3</sup>/día corresponden al vertido en suelo urbano no consolidado, 2.115 m<sup>3</sup>/día al vertido en suelo urbanizable sectorizado y 1.457 m<sup>3</sup>/día al vertido en suelo urbanizable no sectorizado.

#### Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Serranillos del Valle, y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

##### - Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad el municipio de Serranillos del Valle depura sus aguas residuales en la EDAR de Serranillos del Valle, situada al oeste de su término municipal y gestionada por Canal de Isabel II S.A. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos en suelo urbano y suelo urbanizable, se deberá realizar una ampliación de la capacidad de la EDAR, según las necesidades de planeamiento, siendo necesaria la creación de una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II S.A. de la puesta en servicio de las obras de ampliación. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos a la EDAR, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.



- En cuanto a las redes de saneamiento:

Las redes de saneamiento para los ámbitos urbanísticos contemplados en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle deberán ser preferentemente de tipología separativa.

En redes separativas:

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los Proyectos de urbanización deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), y/o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

Además, en el proyecto de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberá actualizar el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Serranillos del Valle y del Sistema de Colectores y Emisarios de Serranillos del Valle (en adelante EDPD), redactado por Canal de Isabel II en noviembre de 2019, para adecuarlos a los nuevos caudales que resulten de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle. Deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en este nuevo EDPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector



En particular, se tendrá que cumplir con lo siguiente:

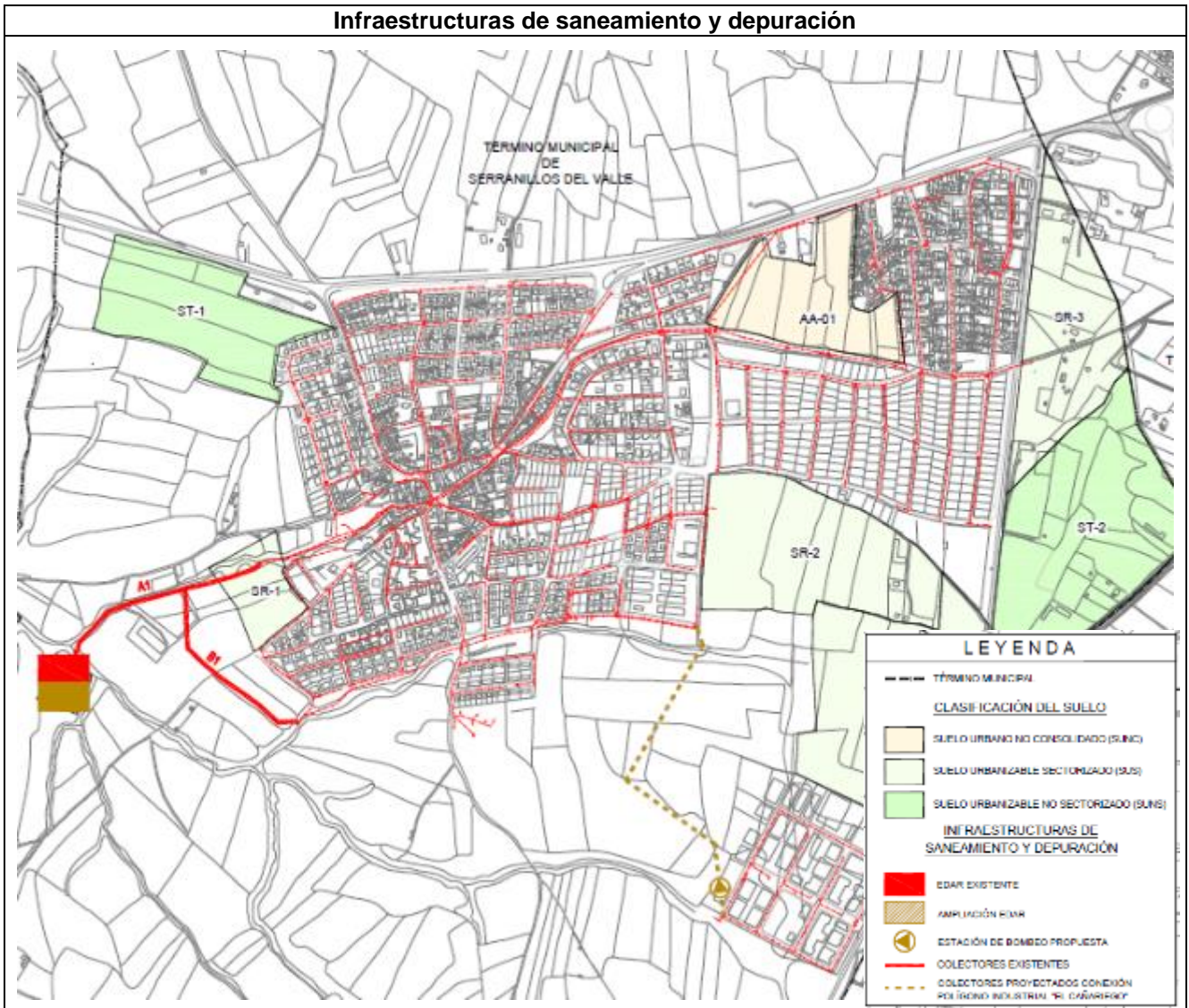
- No se podrá hacer ninguna conexión de los nuevos ámbitos a la red existente sin que se ejecuten las actuaciones del nuevo EDPD que afecten a la red aguas abajo hasta la EDAR de Serranillos del Valle.
- Se considera preferible que se planteen colectores independientes para los nuevos ámbitos, con actuaciones semejantes a las ALC\_SRV\_P3\_01 a P3\_03 del EDPD de 2019 de Serranillos del Valle.
- Todas las actuaciones tendrán que adecuarse a los caudales definitivos y a los actuales criterios del RD35/2023 de Modificación del PHT y el RD665/2023 de Modificación del RDPH, en cuanto a limitación de vertidos al DPH.

Por su parte, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento.

Finalmente, respecto al Polígono Industrial "El Cañariego", perteneciente al suelo urbano consolidado, y que dispone en la actualidad de una EDAR de gestión privada, se informa que Canal de Isabel II, S.A. está redactando el Proyecto de construcción "Redes de abastecimiento, alcantarillado y depuración del Polígono Industrial El Cañariego" para su conexión al Sistema de Saneamiento y Depuración de Serranillos del Valle.

En la siguiente imagen, incluida como anexo 1 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las citadas infraestructuras de saneamiento y depuración.





La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csy](http://www.madrid.org/csy) mediante el siguiente código seguro de verificación: **105616285422895471183**

**Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización:**

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*

Asimismo, se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A., M.P. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020) y por las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (Versión 2. 2020).

En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Serranillos del Valle, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales el tramo de la “Arteria El Álamo” de 450 mm y el tramo de la “Arteria aductora Campo de pozos de Guadarrama” de 800 mm, y como infraestructura básica general el tramo de la tubería de transporte de 400 mm procedente del depósito de la ETAP de Griñón.

Respecto al saneamiento actual se consideran como infraestructuras básicas generales, la EDAR de Serranillos del Valle y los colectores A1 y B1 del Sistema de Saneamiento Serranillos del Valle y el emisario de vertido del efluente Z1, todos ellos según las denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

En cuanto al saneamiento futuro, la ampliación de la EDAR y sus infraestructuras asociadas se considerarán infraestructuras básicas generales.

En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.:

En el término municipal de Serranillos del Valle existen una serie de infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que se enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El documento del Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en el término municipal, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A. que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la citada Ley, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Serranillos del Valle, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento o comunicaciones, según proceda.



El documento del Plan General de Serranillos del Valle deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General de Serranillos del Valle deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se establecerá en las normas urbanísticas del Plan General de Serranillos del Valle que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El documento del Plan General de Serranillos del Valle recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El documento del Plan General de Serranillos del Valle incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

El Plan General de Serranillos del Valle no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

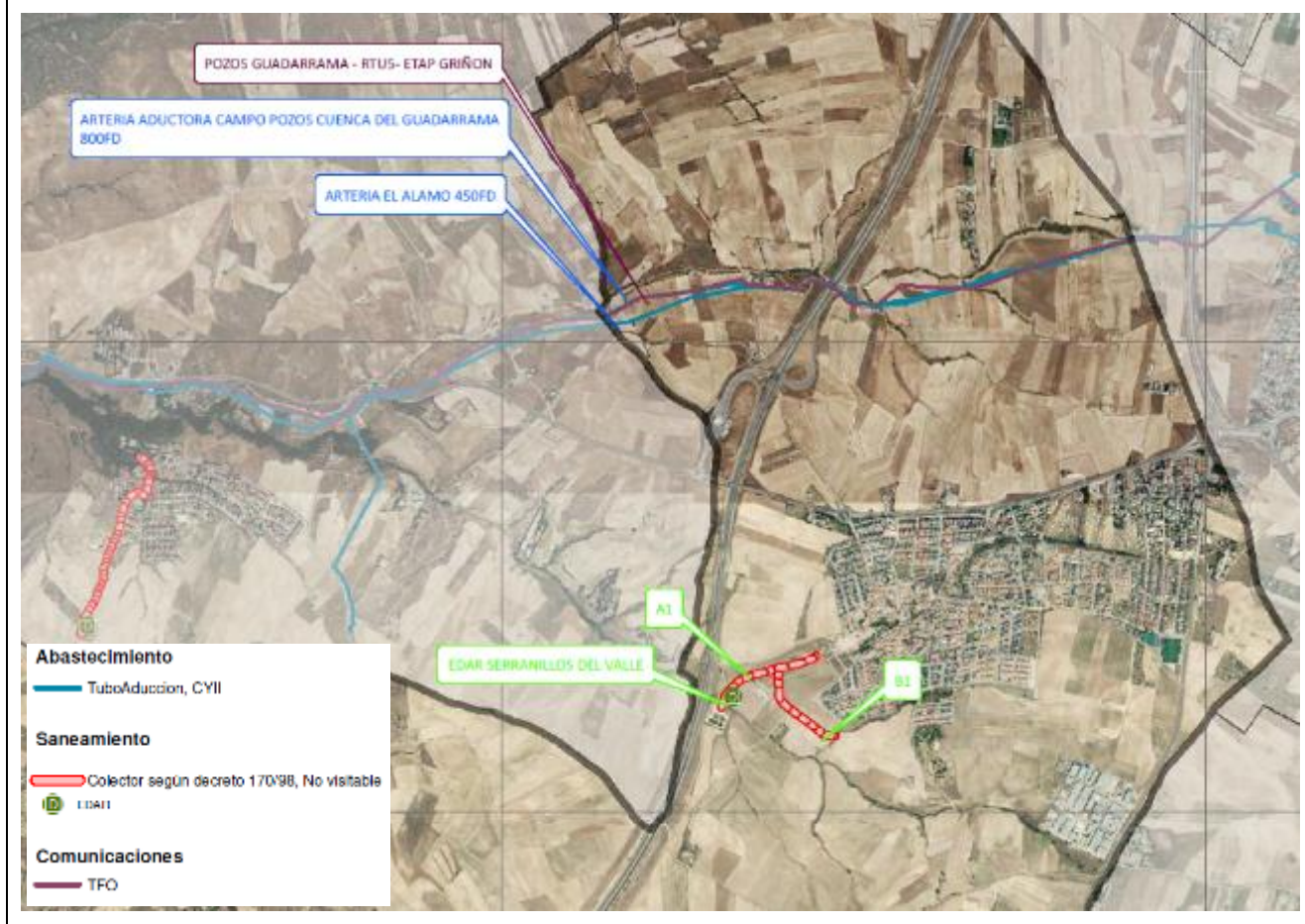
Por último, se señala que según el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas *“la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”*, por lo que los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A.

En la siguiente imagen, incluida como anexo 2 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A:





### Afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A



Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II S.A. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y los sectores en suelo urbanizable.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A. Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A. relativo a sus competencias.



La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II S.A. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A. y a la suscripción de los correspondientes Convenios de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

#### Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá definirse y valorarse en un nuevo convenio que actualizará el Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 15 de noviembre de 2006, a suscribir entre el ayuntamiento de Serranillos del Valle, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a las nuevas delimitaciones de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el nuevo Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, al pago correspondiente de las cantidades asignadas



a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A.

Canal de Isabel II, S.A. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A.

Canal de Isabel II, S.A. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

## 2.15. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 1 de junio de 2023, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- El sector de suelo urbanizable sectorizado SR-1 afecta a la cabecera del cauce de dominio público hidráulico del arroyo de la Alameda y a su zona de policía. A este respecto, se destaca que, en los planos de ordenación, no se considera la franja de suelo no urbanizable de protección de aguas y riberas de la cabecera del mencionado arroyo a su paso por el Sector SR-1.



Figura 4. Afección a cauces del Sector SR-1 (Fuente: SIT Tajo y documentación aportada)

- El Sector de suelo urbanizable sectorizado SR-2 se encuentra parcialmente en zona de policía del arroyo Molino del Batres o arroyo del Alamillo.





Figura 5. Sector SR-2 respecto al arroyo Molino del Batres (Fuente: SIT Tajo y documentación aportada)

Una vez señalado lo anterior, el informe indica que para el desarrollo de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan propuesto, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- En el caso de que se propongan puntos de vertidos de pluviales al cauce deberán adoptarse medidas para la no afección a los mismos, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.



Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta otra serie de indicaciones de carácter general, las cuales pueden consultarse en el mismo.

## 2.16. Estudio sobre calidad de suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 12 de mayo de 2023, se señala lo siguiente:

- La Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Por lo tanto, deberá completarse la documentación aportada aportando un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 del documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, elaborado desde esta Dirección General y el cual adjuntan en su informe. El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase.
- Para el estudio histórico correspondiente a la Fase I de las citadas Directrices, se deberá grafiar en los planos y las fotografías aéreas, los límites de los ámbitos de estudio a escala suficiente para poder identificar tanto las actividades potencialmente contaminantes como los posibles focos potenciales de contaminación, actuales e históricos, que igualmente deberán ser representados en éstos, como emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, y los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.
- Las conclusiones que se obtengan en esta Fase I, relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales, o instrumento de desarrollo correspondiente, el que incluyan el Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).
- En el supuesto de que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada de alguno de los ámbitos, se deberá incluir en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las ya citadas Directrices.
- En el caso concreto del sector SI-1, para el que se prevé un uso global industrial a desarrollar mediante Plan Parcial, las conclusiones que se obtengan en la Fase I relativas a las caracterizaciones que deban realizarse para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, en su caso, la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, se incluirán en la ficha urbanística que se contenga en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, de forma que se establezca como condición para el documento de aprobación inicial del Plan Parcial el que incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).



- En los suelos urbanizables no sectorizados el Informe de caracterización de la calidad del suelo al que hace referencia el artículo 61 de las Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, podrá ser pospuesto hasta la redacción del correspondiente Plan de Sectorización.
- Con carácter general, se deberá incluir en el articulado del documento normativo del Plan General que en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

## 2.17. Residuos

Según se indica en el apartado 2.2 de la Memoria informativa, para el tratamiento de residuos urbanos, Serranillos del Valle pertenece a la Mancomunidad del Sur. Por su parte, el apartado 13.7 de la citada memoria señala que la gestión de residuos realizada actualmente asegura la adecuada segregación y destino final de todos los residuos sólidos generados en el municipio, y está constituida por la recogida selectiva de los distintos tipos de residuos. Por esta razón, se señala que los desarrollos propuestos no requieren un nuevo sistema de gestión, sino un aumento en los servicios proporcionados actualmente que asimilen el incremento en el volumen de residuos sólidos que se va a producir. Por su parte, la Normativa urbanística recoge en su apartado 7.2.2, con el fin de garantizar la protección del medio ambiente frente a los vertidos de residuos, la clasificación de los diferentes tipos de residuos y la legislación aplicable a cada uno de ellos para su correcta gestión.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y debe cumplir con las siguientes prescripciones:

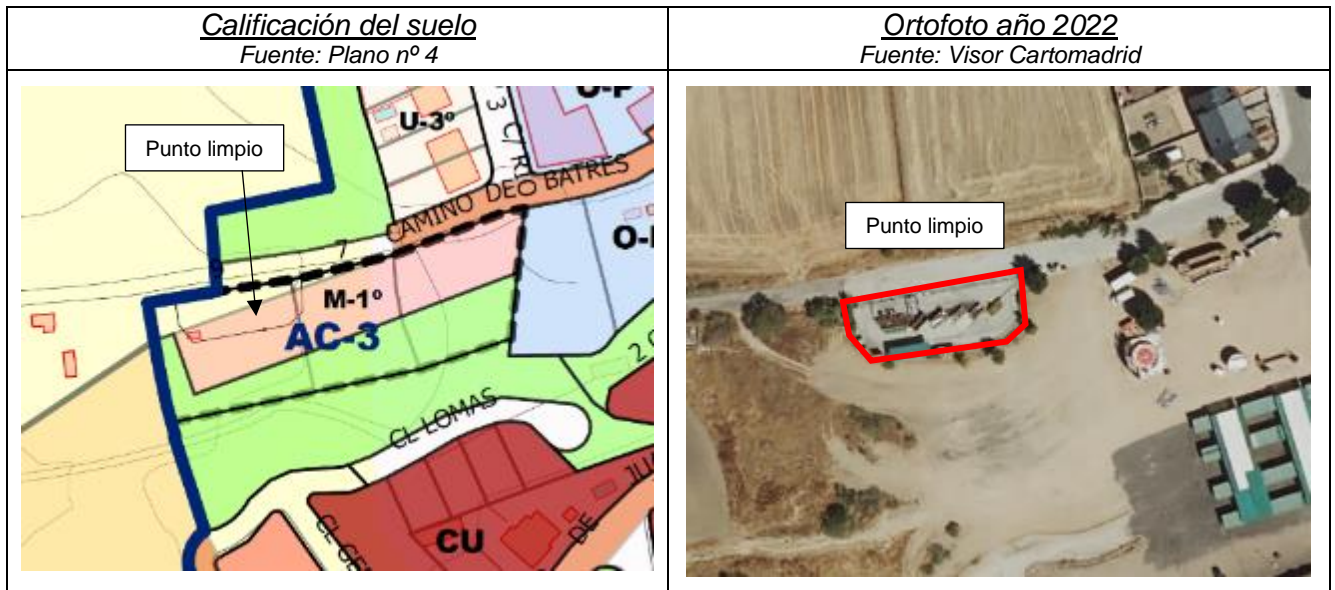
- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.

### Puntos limpios

De acuerdo con el artículo 29 de Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid de más de 1.000 habitantes, deberán disponer de al menos un Punto Limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública de infraestructuras generales.



Según indica el ya citado apartado 13.7 de la Memoria informativa, el municipio cuenta con un punto limpio ubicado en el Camino de Batres, el cual tiene previsto redimensionarse para adecuarlo a las necesidades requeridas a consecuencia de los nuevos desarrollos. No obstante, consultado el plano nº 4 de Calificación del suelo, se observa que los terrenos ocupados por el punto limpio se encuentran clasificados como suelo urbano incluidos en el ámbito de actuación con condiciones de ordenación particulares AC-3, no siendo compatible su mantenimiento ni su ampliación con la ordenación propuesta:



Es por ello, que el Plan General deberá prever terrenos para disponer el Punto Limpio municipal una vez que se desarrolle el ámbito de actuación AC-3, los cuales deben dimensionarse para satisfacer las necesidades previstas, calificándose como red pública de infraestructuras generales conforme se establece en la mencionada Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

## 2.18. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 9 de junio de 2023, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:

- Respecto a las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, se debe incluir en el diagnóstico territorial un análisis del área de influencia con los potenciales efectos adversos para la población. El inventario se referirá a la distancia de las obras respecto a las zonas habitadas más próximas, actuales y futuras. La implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar los impactos descritos en la población adyacente, y se deberán extremar si en el entorno cercano se identificaran establecimientos con población vulnerable. En el presente Plan es destacable la presencia de cuatro establecimientos de mayores identificados en la documentación en el borde noreste del núcleo urbano: Residencias de mayores Orpea y Residencia geriátrica Flor de Retama, Residencia Las Mimosas, y Residencia Castilla. En este sentido, en la documentación se cita la afección de los usuarios de dichos equipamientos por contaminación acústica proveniente de la M-404 y M-415, por lo que se deberán acometer las



medidas correctoras oportunas que garanticen los niveles legales de acuerdo a la normativa vigente.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, se señala que la incorporación de nuevos usos urbanos residenciales y recreativos, en las proximidades de cauces fluviales supone una mayor exposición de la población a dichas plagas con los consiguientes riesgos potenciales por picaduras, molestias y transmisión de enfermedades. Es por ello que el Estudio Ambiental Estratégico debe contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes (por ejemplo, arroyo del Prado y del Alamillo), que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas. Además, es destacable la situación de partida citada en la documentación respecto puntos críticos del proyecto, como son la inundación en episodios de lluvia de la plaza del puente y las edificaciones anexas y el vertido de aguas negras del polígono industrial Cañariego, los cuales son focos importantes de esta problemática, así como de salubridad pública.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, se señala en cuanto al proyecto para la renovación de la red interna del polígono y su conexión con la aducción de diámetro 400 mm existente del Canal de Isabel II en la calle Almendros, que debe cumplir con lo establecido en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. Asimismo, se indica que el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 1 Km, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

En relación a la retirada de las instalaciones e infraestructuras en dicha red, existe una elevada probabilidad de encontrarse entre los materiales empleados en esos años, residuos peligrosos con amianto, y en caso de que se identificase su presencia deberá llevarse a cabo su retirada selectiva de acuerdo con el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. La gestión será llevada a cabo por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA), entre las que se encuentra el Canal de Isabel II.

Por otra parte, el informe señala que, en la documentación aportada se indica que *“a la fecha de redacción de esta memoria no se dispone de analíticas del agua suministrada al municipio desde las captaciones ni antes ni después del proceso de potabilización (la salida de los depósitos de abastecimiento)”*, por lo que es preciso recordar que conforme al Artículo 4. “Responsabilidades y Competencias”, del citado Real Decreto 3/2023, se determina que la utilización y suministro de datos en soporte informático al Sistema de Información Nacional de





Agua de Consumo (SINAC), será obligatoria para todas las partes implicadas en el suministro de agua de consumo humano. Concretamente, cuando la gestión del suministro del agua de consumo sea directa, la administración local deberá realizar sin perjuicio de las que le corresponden a la Autoridad sanitaria, notificación de la información en SINAC y en su web corporativa. Igualmente, cuando la gestión del suministro del agua sea indirecta, delegada o mixta, la Administración local deberá garantizar que los operadores titulares de la concesión, notifiquen la información en SINAC y en su web corporativa. Los resultados derivados de los análisis realizados en cumplimiento de los distintos tipos de controles que se establecen en el artículo 13, deberán estar recogidos en soporte informático y notificados en el SINAC en plazo y forma según lo dispuesto en el anexo XI.

- Respecto a los critérios sanitarios relativos a la red de agua reutilizada para el riego, se indica que la propuesta contempla el establecimiento de una red de riego con agua regenerada para los nuevos desarrollos, reduciendo los costes económicos y ecológicos del uso de agua potable. A este respecto, se señala que deberá cumplirse con lo dispuesto en la Disposición transitoria única del Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, requiriéndose para el uso de agua regenerada concesión administrativa o la modificación de características de una concesión existente, estando sometida su producción y suministro a autorización, la cual incluirá un condicionado basado en el Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas. El organismo de cuenca resolverá motivadamente las solicitudes presentadas, previo informe preceptivo y vinculante de las Autoridades Sanitarias.

En el caso de que el riego se vaya a realizar por aspersión en medio urbano, está considerado como dispositivo de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, encontrándose sujeto a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis. Además, se debe cumplir además las exigencias establecidas en el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio y norma de desarrollo, en relación a la dispersión de bioaerosoles a la población cercana.

- Respecto a los critérios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, debe evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente, por ser altamente alérgicas. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alérgicas.

Por su parte, deberá incluirse en el mobiliario urbano expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, en las áreas autorizadas para perros, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc... En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

## 2.19. Tráfico y movilidad

El documento presentado incluye un Estudio de transporte y movilidad, cuyo objetivo general está orientado al diagnóstico de la situación actual y al análisis de los efectos del desarrollo del planeamiento, y que obtiene las siguientes conclusiones:



- Sobre los posibles problemas de tráfico en el municipio, los más preocupantes se concentran en la M-415, concretamente en el tramo más próximo a la M-404 debido fundamentalmente al tráfico procedente de Castilla-La Mancha, aparte de otros problemas puntuales de tráfico y de la existencia de diversos viarios dónde, para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, deberían hacerse una serie de actuaciones.
- En el viario local se plantean una serie de propuestas en el suelo urbano consolidado, señalándose para el suelo urbanizable que deben tenerse en cuenta las disposiciones sobre accesibilidad urbanística de acuerdo a la legislación aplicable. A este respecto, conviene señalar que el estudio remite a la Orden VIV/561/2010, disposición derogada por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Respecto al transporte público se indica que cuándo se ponga en marcha la red cercanías en Griñón, se reforzará los servicios que conecten Serranillos del Valle con esta estación.
- Para promover el uso de recorridos peatonales y ciclistas, tanto en el interior de los núcleos urbanos como entre ellos, el plan propone una serie de itinerarios que deberán ser reforzados con actuaciones en las vías por las que transcurren, así como una serie de actuaciones puntuales.
- En las carreteras supramunicipales M-404 y M-415 se indica que los niveles de servicio no se modifican por el incremento del tráfico generado por los desarrollos del Plan General. Aun así, y debido al elevado nivel de servicio que presenta la carretera M-415, se ha realizado una propuesta de ampliación de su capacidad. Esta propuesta, consistente en la ejecución de dos vías de servicio colectoras del tráfico harán que todo el tráfico generado por los nuevos sectores al este de la M-415 así como parte del tráfico actual no utilicen su plataforma central para sus desplazamientos al norte o sur, sino estas nuevas vías de servicio, descongestionando la carretera y estimando que esto puede mejorar al menos un nivel de servicio. Este nivel de servicio llegará a ser el óptimo cuándo se ejecute el Proyecto de Construcción de la Duplicación de la M-404 previsto que descongestionará aún más la M-415.
- Respecto al viario local, el tráfico generado por los nuevos crecimientos será asumido por lo nuevos viales proyectados sin provocar problemas de tráfico en lo viales existentes

Sin perjuicio de lo anterior, y a falta de la contestación de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, se considera necesario que la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica actualice el Estudio con los últimos niveles de servicio tanto en la red de carreteras como en sus enlaces e intersecciones, tanto para el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Finalmente, desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el alcance del desarrollo urbanístico propuesto, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo de los nuevos sectores en las diferentes franjas horarias del día.



## 2.20. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, se recomienda que el Estudio Ambiental Estratégico considere también la necesidad de incluir medias específicas para la protección de la fauna.

## 2.21. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, cuya actualización está en tramitación, y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

## 2.22. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

### Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.



## 2.23. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación señala en su informe de fecha 27 de abril de 2023 que en el documento denominado "Memorias" se recoge, por un lado, el análisis del riesgo de inundabilidad y por otro se incluye un apartado de Riesgos Naturales donde se recoge el riesgo por erosionabilidad. Por su parte, en el Documento Inicial Estratégico solamente se menciona como riesgo natural el de inundabilidad, postergando su análisis al momento de la redacción del documento ambiental. En este sentido, se recuerda la importancia de incluir el análisis y evaluación de los riesgos de protección civil en el planeamiento urbanístico, por lo que sería más coherente reunir los posibles riesgos en un apartado único donde se realice su evaluación, incluyendo también riesgos tecnológicos o antrópicos como puede ser la afección a servidumbres aeronáuticas o el transporte de mercancías peligrosas.

Asimismo, este organismo señala que, por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), en cuyo Anexo XII se establece que es aconsejable que el Municipio de Serranillos del Valle disponga de un Plan de actuación ante este riesgo.

Por su parte, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias), indica en su informe de fecha 12 de mayo de 2023 lo siguiente:

- El municipio de Serranillos del Valle no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal según el Anexo 1 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle únicamente define de forma muy genérica los modelos de viario propuesto, recordando la recomendación de que los anchos de calzada han de tener un ancho mínimo de 3,5 m. por sentido de circulación (7 m. en viales de doble sentido).
- La documentación aportada no desarrolla detalladamente otros conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, por lo que, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan, no se realizan observaciones ni sugerencias al respecto.

## 2.24. Protección frente a la contaminación electromagnética

Se debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

Se estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en



cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

## 2.25. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo

A la vista del informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 17 de noviembre de 2023 se señala lo siguiente:

- El modelo territorial propuesto debe ser consecuencia de un adecuado análisis y diagnóstico y, por tanto, elegido a partir de la suficiente información sobre la realidad existente y su razonable evolución, para así poder tomar las oportunas decisiones de manera justificada y proporcionada respecto de las necesidades identificadas y objetivos perseguidos (conforme al art.33 de la LSCM). Todo ello, desde el estudio de diferentes alternativas de ordenación y medioambientales (conforme al art.43 de la LSCM) por el que se argumente la selección de la propuesta más adecuada.

En cuanto a la justificación de dicho modelo elegido, se recuerda que cualquier ordenación urbanística debe venir especialmente motivada en función de los principios rectores y fines urbanísticos señalados en el art.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre los que se encuentra el interés general, así como en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible regulado en el art. 3 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal (TRLSRU).

Finalmente, cabe indicar que este modelo de crecimiento propuesto por el Avance deberá adaptarse al informe de impacto territorial que emita el Consejo de Gobierno conforme al art.56 de la LSCM, especialmente en lo relativo al número de viviendas y necesidad de suelos en los que se comporte o posibilite su paso de situación básica rural a la de urbanizada.

- El Plan deberá diferenciar, en los términos de la LSCM, entre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. Asimismo, cabe incidir en la justificación del cumplimiento del art.36 (en especial, en lo relativo al cumplimiento del estándar mínimo dotacional), del art.37 (en especial, en lo relativo a la delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores), del art.38 (en especial, en lo relativo a la definición de usos globales, usos pormenorizados y coeficientes de homogeneización), del art.39 (en especial, en lo relativo a la definición de coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios) y del art.40 (en especial, en lo relativo a la definición de las ordenanzas de planeamiento).

Al respecto, cabe incidir en la clasificación y categorización del suelo, que deberá observar el cumplimiento de los art.14, 15 y 16 de la LSCM, en función de las cuales, dicha Ley establece el régimen de derechos y deberes urbanísticos de la propiedad del suelo. En este mismo sentido, para poder completar el estatuto jurídico de dicha propiedad, se considera necesario



que el Plan incorpore la descripción de la realidad fáctica de los terrenos del término municipal, de forma que resulte posible comprobar su adscripción a alguna de las dos situaciones básicas del suelo que prevé el art.21 del TRLSRU (suelo rural y suelo urbanizado) y poder relacionar así dicha situación básica con el tipo de actuación de transformación urbanística que en cada caso se plantee (conforme al art.7 del TRLSRU).

- Desde la fecha de redacción del Avance (noviembre de 2022) hasta el presente momento, ha entrado en vigor nueva legislación con afección en materia urbanística, la cual ha de considerarse para la aprobación inicial del Plan General.
- Se considera oportuno que en la redacción del Plan General se tengan en cuenta los objetivos de la Agenda Urbana Española (en adelante, AUE), marco estratégico no normativo promulgado por el Estado para cumplir sus compromisos adquiridos en varios acuerdos internacionales (Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y Agenda Urbana para la Unión Europea).

A modo informativo, cabe significar que esta AUE define un decálogo de objetivos estratégicos genéricos, enmarcados dentro de los denominados como Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible internacional, los cuales se despliegan a su vez en otra serie de objetivos específicos y sus respectivas líneas de actuación, y que pudieran servir como marco estratégico al planeamiento urbanístico municipal.

De dichos objetivos estratégicos se considera oportuno significar el número 10, por el que se promueve entre otros conceptos, un planeamiento urbanístico más flexible para adaptarse a circunstancias rápidamente cambiables, y en lo posible, simplificado. Para ello, se alude a la remisión de la ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo (más ágil y flexible en su modificación), y a un desarrollo reglamentario de toda aquella norma que pudiera rigidizar su aplicación (como pudiera ser aquella relativa a la urbanización, instalaciones, edificaciones y construcciones que, conforme al art.32 de la LSCM pudiera ser establecida mediante Ordenanza Municipal).

En este mismo sentido, se sugiere evitar dentro de la normativa del Plan, cualquier sobredeterminación urbanística, así como la transcripción literal de cualquier texto legislativo vigente en el momento de la redacción del Plan, considerándose más adecuado, la remisión genérica a dicha legislación en la oportuna materia. A modo de ejemplo, y en todo aquello que el planificador no considere oportuno matizar, alterar y/o completar, se recomienda remitir el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección y el del suelo urbanizable no sectorizado (en tanto no se sectorice), al régimen definido tanto en la legislación urbanística, como en la oportuna legislación sectorial vigente.

## 2.26. Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se han observado varios planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas en distintas fases de su tramitación que discurren por el término municipal de Serranillos del Valle:



Planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas en tramitación



La documentación relativa a los borradores de los citados Planes Especiales, así como los respectivos Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitidos por esta Dirección General se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

[https://idem.madrid.org/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm\\_indcfv](https://idem.madrid.org/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv)



## 2.27. Normativa urbanística

Tanto las Normas Urbanísticas como las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores deben recoger todas las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance, las cuales se refieren a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, las vías pecuarias, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética.

En el mismo sentido, el capítulo específico relativo a la protección medioambiental (7.2) incluido en las Normas Urbanísticas debe completarse para asegurar el cumplimiento de todas las consideraciones recogidas, así como de las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

## 2.28. Vigilancia ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.





- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el Documento Inicial Estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

### **3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

#### **3.1. Fases de información y consultas del Plan**

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.



El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el órgano sustantivo, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Energía (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Batres
- Ayuntamiento de Cubas de la Sagra
- Ayuntamiento de Griñón
- Ayuntamiento de Moraleja de Enmedio
- Ayuntamiento de Ugena (provincia de Toledo)
- Ayuntamiento de Carranque (provincia de Toledo)



- Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha.
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

### 3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



### 3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición  
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....  | 1         |
| 1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....   | 2         |
| 1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA .....   | 3         |
| 1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....  | 3         |
| 1.5. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL .....   | 7         |
| 1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....  | 8         |
| 1.6.1. Planeamiento vigente.....   | 8         |
| 1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone.....  | 11        |
| 1.6.3. Alternativas de Planeamiento .....  | 12        |
| 1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO.....   | 15        |
| 1.8. CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA .....   | 24        |
| <b>2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....</b>  | <b>31</b> |
| 2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL .....  | 31        |
| 2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado .....   | 31        |
| 2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.....            | 36        |
| 2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico .....   | 37        |
| 2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO .....  | 38        |
| 2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación .....   | 40        |
| 2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES .....                                       | 41        |
| 2.4. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL .....  | 41        |
| 2.4.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal .....   | 41        |
| 2.5. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL .....  | 47        |
| 2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....  | 47        |
| 2.7. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS .....   | 48        |
| 2.7.1. Infraestructuras eléctricas.....  | 48        |
| 2.7.2. Infraestructuras viarias .....  | 49        |
| 2.7.3. Infraestructuras de telefonía.....  | 50        |
| 2.8. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES .....   | 50        |
| 2.9. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS .....  | 51        |
| 2.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....   | 52        |
| 2.11. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO ..... | 57        |
| 2.12. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....  | 60        |
| 2.13. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....  | 61        |
| 2.14. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS .....   | 64        |
| 2.15. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA .....   | 75        |
| 2.16. ESTUDIO SOBRE CALIDAD DE SUELOS .....  | 77        |
| 2.17. RESIDUOS.....  | 78        |
| 2.18. PROTECCIÓN DE LA SALUD .....   | 79        |
| 2.19. TRÁFICO Y MOVILIDAD .....  | 81        |
| 2.20. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO .....  | 83        |
| 2.21. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO .....   | 83        |
| 2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE .....   | 83        |
| 2.23. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS .....   | 84        |
| 2.24. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA .....  | 84        |
| 2.25. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO .....   | 85        |
| 2.26. OTRAS CONSIDERACIONES .....  | 86        |
| 2.27. NORMATIVA URBANÍSTICA.....   | 88        |
| 2.28. VIGILANCIA AMBIENTAL .....   | 88        |
| <b>3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....</b>  | <b>89</b> |
| 3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN .....   | 89        |
| 3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE .....   | 91        |
| 3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....  | 92        |

